

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



# **BẢN CÁO BẠCH**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN**

### **TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ**

### **ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**



*(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302087938 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp Hồ Chí Minh cấp lần thứ 1 ngày 23/03/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 02/01/2010)*

## **NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH**

## **CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

*(Quyết định niêm yết số ...../QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày ... tháng ... năm 2010)*

**Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**

Trụ sở: 31-33-35 Hàm Nghi, P. Nguyễn Thái Bình, Q.1, Tp. HCM

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Trụ sở: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P.8, Q.3, TP. HCM

**Phụ trách công bố thông tin:**

Bà: **Trần Thị Thanh Như** Chức vụ: Giám đốc tài chính

Địa chỉ: 31-33-35 Hàm Nghi, P. Nguyễn Thái Bình, Q.1, Tp. HCM

Điện thoại: (84-8) 3914 4016

# CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN - THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302087938 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp Hồ Chí Minh cấp lần thứ 1 ngày 23/03/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 02/01/2010)

## NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

<b>Tên cổ phiếu</b>	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân
<b>Loại cổ phiếu</b>	: Cổ phiếu phổ thông
<b>Mệnh giá</b>	: 10.000 đồng/cổ phần
<b>Tổng số lượng niêm yết</b>	: 40.000.000 cổ phiếu
<b>Tổng giá trị niêm yết</b>	: 400.000.000.000 (Bốn trăm tỷ) đồng (theo mệnh giá)

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

#### Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Đại diện	: Ông <b>Bùi Văn Khá</b> (Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc)
Địa chỉ	: 229 Đồng Khởi, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại	: (84-8) 38 272 295
Fax	: (84-8) 38 272 300

#### Công ty TNHH BDO Việt Nam

Đại diện	: Bà <b>Nguyễn Thị Thanh</b> (Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc)
Địa chỉ	: 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 Hồ Chí Minh
Điện thoại	: (84-8) 62 200 237
Fax	: (84-8) 62 200 265

### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

#### Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín

Đại diện	: Ông <b>Nguyễn Thanh Hùng</b> (Chức vụ: Tổng Giám đốc)
Địa chỉ	: 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại	: (84-8) 6268 6868
Fax	: (84-8) 6255 5957

## MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	5
1. Rủi ro về kinh tế .....	5
2. Rủi ro về luật pháp .....	5
3. Rủi ro về đặc thù .....	6
4. Rủi ro khác.....	6
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....	7
1. Tổ chức niêm yết.....	7
2. Tổ chức tư vấn .....	7
III. CÁC KHÁI NIỆM .....	8
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	9
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	9
1.1 Lịch sử hình thành và phát triển .....	9
1.2 Giới thiệu về Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân.....	10
1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ.....	11
2. Cơ cấu tổ chức Công ty.....	12
3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty.....	12
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập; Cơ cấu cổ đông.....	16
4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên của Công ty (tính đến ngày 28/09/2010).....	16
4.2 Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty .....	16
4.3 Cơ cấu cổ đông .....	17
5. Danh sách những công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết của Công ty .....	17
5.1 Danh sách công ty mẹ.....	17
5.2 Danh sách công ty con .....	17
5.3 Danh sách công ty liên kết.....	18
6. Hoạt động kinh doanh .....	18
6.1 Các dự án đang thực hiện của Công ty:.....	18
6.2 Doanh thu và lợi nhuận của Công ty qua các năm.....	25
6.3 Doanh thu, lợi nhuận từng nhóm sản phẩm .....	26
6.4 Các yếu tố đầu vào và ảnh hưởng của yếu tố đầu vào đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty .....	27
6.5 Chi phí sản xuất.....	28
6.6 Trình độ công nghệ - Công nghệ phát triển dự án.....	28
6.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm .....	28
6.8 Hoạt động Marketing .....	29
6.9 Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện .....	29
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất .....	29
7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.....	29
7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2009 .....	30
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành .....	31
8.1 Vị thế của Công ty trong ngành .....	31
8.2 Triển vọng phát triển của ngành.....	31
8.3 Định hướng phát triển của Công ty.....	32
8.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới.....	33
9. Chính sách đối với người lao động .....	33
9.1 Tình hình lao động.....	33
9.2 Chính sách đối với người lao động.....	33
9.3 Chính sách đào tạo.....	34

9.4	Chế độ tiền lương.....	34
9.5	Chế độ nghỉ phép, lễ, Tết.....	34
9.6	Bảo hiểm và phúc lợi.....	34
9.7	Tổ chức công đoàn.....	35
10.	Chính sách cổ tức.....	35
11.	Tình hình hoạt động tài chính.....	35
11.1	Các chỉ tiêu cơ bản.....	35
11.2	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	38
12.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	39
12.1	Danh sách thành viên Hội đồng quản trị.....	39
12.2	Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc.....	46
12.3	Danh sách thành viên Ban Kiểm soát.....	50
12.4	Kế toán trưởng.....	53
13.	Tài sản.....	53
14.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức những năm tiếp theo.....	54
15.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	57
16.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	57
17.	Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu.....	57
V.	<b>CỔ PHIẾU NIÊM YẾT</b> .....	57
1.	Loại chứng khoán.....	57
2.	Mệnh giá :.....	58
3.	Tổng số chứng khoán niêm yết:.....	58
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng.....	58
5.	Giá niêm yết:.....	58
6.	Phương thức tính giá:.....	58
7.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	59
8.	Các loại thuế có liên quan.....	59
VI.	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT</b> .....	61
1.	Tổ chức niêm yết.....	61
2.	Tổ chức kiểm toán.....	61
3.	Tổ chức tư vấn.....	61
VII.	<b>PHỤ LỤC</b> .....	62

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

Việt Nam là một trong những nước có nền kinh tế phát triển sôi động nhất Châu Á. Tăng trưởng GDP của Việt Nam trung bình trong giai đoạn 2003-2007 ở mức khá cao là 8,04% trong đó năm 2007 đạt mức tăng trưởng kỷ lục là 8,44% đứng thứ 3 Châu Á, sau Trung Quốc là 11,3% và Ấn Độ là 9% (theo Tổng cục Thống kê).

Từ cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008 đến nay, nền kinh tế toàn cầu trải qua một giai đoạn cực kỳ khó khăn và Việt Nam cũng không nằm ngoài tầm ảnh hưởng của đà suy giảm kinh tế. Theo số liệu Tổng cục Thống kê, năm 2009 Việt Nam vẫn đạt mức tăng trưởng 5,32%, đứng vào hàng các nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng cao trong khu vực và trên thế giới mặc dù có phần chậm lại so với những năm trước.

Bước sang năm 2010, kinh tế Việt Nam đã lấy lại đà tăng trưởng và phục hồi nhanh hơn dự báo, các chỉ tiêu kinh tế đều tăng trưởng theo chiều hướng thuận lợi:

- Tốc độ tăng trưởng GDP 9 tháng đầu năm 2010 đạt 6,52% so với cùng kỳ năm 2009 cao hơn mục tiêu Chính phủ đề ra cho cả năm 2010 là 6,5%. Đây là lần đầu tiên trong năm 2010 mức tăng trưởng GDP đạt trên 6,5%.
- Chỉ số giá tiêu dùng tháng 9/2010 tăng 1,31% so với tháng 8/2010 dẫn đến CPI bình quân 9 tháng đầu năm 2010 tăng 6,39%.
- Để tiếp tục giảm thâm hụt và đẩy mạnh kim ngạch xuất khẩu, trong năm 2010 Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã 2 lần phá giá đồng VND. Tháng 2/2010, NHNN đã điều chỉnh tăng 3,3% tỷ giá USD/VND từ 17.941 lên 18.544 và đến tháng 08/2010 NHNN lại điều chỉnh tăng 2,1% từ 18.544 lên 18.932. Bên cạnh đó NHNN có những động thái và chủ trương để giảm mặt bằng lãi suất cho vay, góp phần giúp doanh nghiệp phát triển sản xuất, hạ giá thành sản phẩm bán ra thị trường.

Những dấu hiệu trên cho thấy, tình hình kinh tế năm 2010 của Việt Nam đang tiến triển rất khả quan, tạo điều kiện phát triển cho những doanh nghiệp vận hành trong đó nói chung và Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân nói riêng.

### 2. Rủi ro về luật pháp

Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển nên hệ thống pháp lý cũng đang dần hoàn thiện, chính sách thay đổi linh hoạt để phù hợp với từng giai đoạn phát triển của nền kinh tế. Vì vậy các văn bản pháp quy không tránh khỏi những bất cập và chồng chéo nhau, gây nên không ít khó khăn cho cả cơ quan hữu quan lẫn những cá nhân, tổ chức thực hiện.

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh và đầu tư bất động sản, hoạt động kinh doanh của Hoàng Quân được chi phối chủ yếu bởi Luật Dân Sự, Luật Thương Mại, Luật Doanh Nghiệp, Luật Đầu Tư, Luật Chứng Khoán, Luật Xây Dựng, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản và Luật Đất Đai... Sự thay đổi, điều chỉnh của các văn bản luật trên sẽ gây ảnh hưởng đến chính sách đầu tư, định hướng phát triển và kết quả kinh doanh của Hoàng Quân.

Tuy nhiên, cùng với việc tạo nền tảng vững chắc để phát triển kinh tế và theo tiến trình gia nhập WTO, Việt Nam sẽ nhanh chóng hoàn thiện hệ thống pháp luật, đơn giản hóa các thủ tục pháp lý nhằm tạo một môi trường pháp lý lành mạnh và ổn định cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước hoạt động. Như vậy rủi ro về luật pháp của Công ty sẽ được hạn chế tối đa.

### 3. Rủi ro về đặc thù

#### ***Rủi ro ngành:***

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản là ngành có tỷ suất lợi nhuận cao nhưng cũng là lĩnh vực nhạy cảm, chứa đựng nhiều thách thức mang tính chu kỳ. Đặc thù của lĩnh vực kinh doanh bất động sản đòi hỏi doanh nghiệp cần có số vốn lớn để thực hiện việc đền bù giải tỏa, chi phí xây dựng, thiết kế các dự án. Vì vậy, khi định hướng phát triển thành nhà đầu tư xây dựng và phát triển dự án bất động hàng đầu, cũng như các doanh nghiệp cùng ngành, Hoàng Quân sẽ đối mặt với vấn đề thu xếp nguồn vốn.

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Tiến độ thực hiện dự án bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố: tiến độ giải ngân vốn, thời gian đền bù giải tỏa, giải quyết pháp lý và thời gian xây dựng công trình, hoàn tất hồ sơ thi công. Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là giá vật liệu xây dựng đang ở mức cao và còn có xu hướng tăng làm ảnh hưởng đến chi phí của công ty dẫn đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh.

#### ***Rủi ro thị trường***

Là doanh nghiệp chuyên về lĩnh vực kinh doanh bất động sản và phát triển dự án, công ty sẽ chịu tác động trực tiếp của thị trường: nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm... Đồng thời, khủng hoảng kinh tế làm giảm sức cầu đối với các sản phẩm bất động sản và thị trường bất động sản đóng băng trong thời gian dài đã gây không ít khó khăn cho các doanh nghiệp cùng ngành.

Việc tăng lãi suất có thể dẫn đến sự gia tăng chi phí tài trợ đối với những người mua tiềm năng, giảm khả năng chi trả để mua các bất động sản. Trong khi đó, nguồn cung dự án không ngừng tăng lên, nếu khó khăn về tài chính, khách hàng sẽ lựa chọn sản phẩm khác và mang tính quyết định hơn.

Ngoài ra, lĩnh vực kinh doanh bất động sản và đầu tư phát triển dự án sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, kinh nghiệm, quản lý, công nghệ và nhân lực. Thêm vào đó, hiện nay trên thị trường bất động sản đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn hoạt động sẽ là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty.

### 4. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã nêu, Hoàng Quân còn có các rủi ro như thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, hỏa hoạn .v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

## II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. Tổ chức niêm yết

#### CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN

Ông: Trương Anh Tuấn

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Ông: Nguyễn Hoài Thu

Chức vụ: Kế toán trưởng

Ông: Bùi Kế Thiện

Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### 2. Tổ chức tư vấn

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Đại diện được ủy quyền:

Ông **Nguyễn Thanh Hùng**

Chức vụ : Tổng giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn niêm yết với Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty	Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương Mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
Tổ chức tư vấn	Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín
CBNV	Cán bộ nhân viên
UBCKNN	Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
CNĐKKD	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng Quản trị
TGD	Tổng Giám đốc
BKS	Ban Kiểm soát
BCTC	Báo cáo tài chính
GDP	Tổng thu nhập quốc dân
CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
CTCP	Công ty cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn



## **IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

### **1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

#### **1.1 Lịch sử hình thành và phát triển**

Hoàng Quân thành lập vào năm 2000, với khoảng thời gian 10 năm, công ty đã có nhiều bước phát triển vượt bậc, là công ty đầu tiên trong ngành địa ốc triển khai và áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2000.

Hiện nay, trong các hoạt động sản xuất kinh doanh, để tồn tại và phát triển, các doanh nghiệp phải khẳng định được thương hiệu để tăng sức cạnh tranh trên thị trường. Trên cơ sở đó, Ban Tổng Giám Đốc Hoàng Quân đã mạnh dạn và nhất trí chuyển đổi hình thức sở hữu, cơ cấu sản xuất kinh doanh của công ty từ hình thức TNHH sang hình thức Cổ phần vào tháng 03 năm 2007, và công ty đã chính thức đổi tên thành Công ty Cổ Phần TV - TM – DV Địa Ốc Hoàng Quân.

Là công ty hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, Hoàng Quân đã xây dựng được quy trình hoạt động khép kín: bất động sản, thẩm định giá, thiết kế, xây dựng, pháp lý... qua đó nâng cao được khả năng cạnh tranh và thị phần trong ngành bất động sản.

Có định hướng đúng đắn trong việc mở rộng và phát triển thị trường hoạt động. Khi mới thành lập công ty chỉ có 01 văn phòng tại TP.HCM. Đến nay có nhiều trung tâm chi nhánh, một số công ty thành viên trải dài từ Bắc đến Nam, và các văn phòng đại diện ở Mỹ, Hà Lan, Đài Loan, Trung Quốc.

Trong những năm qua, Công ty mạnh dạn chuyển hướng đầu tư vào các lĩnh vực khu công nghiệp, khu căn hộ cao cấp (những lĩnh vực chỉ có những công ty nhà nước và liên doanh tham gia).

Xác định rõ vấn đề thương hiệu của doanh nghiệp là vấn đề sống còn, Công ty đã tập trung rất nhiều trí và lực để tạo ra một thương hiệu uy tín trong lòng người tiêu dùng, xây dựng nhiều dịch vụ hậu mãi, tổ chức chăm sóc khách hàng, giải đáp thắc mắc khiếu nại để tạo niềm tin cho nhà đầu tư.

Với số vốn điều lệ hiện nay là 400 tỷ đồng, Hoàng Quân đã xây dựng đội ngũ CB-CNV lên đến hơn 200 người có trình độ chuyên môn cao (tiến sĩ, thạc sĩ, luật sư, chuyên viên...). Hàng chục ngàn căn nhà dự án đang giao dịch tại các Trung tâm địa ốc Hoàng Quân, đặc biệt Công ty còn đang thực hiện các dự án lớn như 02 khu công nghiệp Bình Minh - Vĩnh Long và Hàm Kiệm - Bình Thuận, khu liên hợp trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê – căn hộ cao cấp - Hoàng Quân Plaza tại Nam Sài Gòn, căn hộ cao cấp Cheery Apartment Quận 2, Khu biệt thự sinh thái Hoàng Quân, chung cư Võ Đình. Lượng khách hàng, đối tác trên 10.000 người trong và ngoài nước tham gia góp vốn đầu tư cùng Hoàng Quân. Cùng với Ban Tổng Giám Đốc, công ty đã triển khai các chương trình nâng cao chất lượng hoạt động hệ thống Hoàng Quân với những dịch vụ phong phú, cung cách phục vụ chuyên nghiệp.

**Hoạt động kinh doanh:**

Hoàng Quân là chủ đầu tư của các khu công nghiệp, khu dân cư, trường Đại Học: KCN Bình Minh-Vĩnh Long (162 ha), KCN Hàm Kiệm- Bình Thuận (146,2 ha), Khu liên hợp TTTM, văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp – Hoàng Quân Plaza (3,76 ha) gồm 7 tòa nhà cao 25 tầng tại Nam Sài Gòn, khu đô thị và đại học Long An (57.4ha và 160ha), dự án khu dân cư biệt thự nghỉ dưỡng Tiền Giang (66ha), dự án Khu Đô Thị và Đại Học Cần Thơ (320ha) và tại TpHCM Hoàng Quân đang triển khai các dự án như: khu dân cư Bình Tân (6ha – đất sạch), dự án khu dân cư - trường trung cấp Kỹ Thuật Tây Nam Á (5.5ha),. Hàng chục ngàn căn nhà, cùng nhiều dự án khác tại TP.HCM, ...đang giao dịch tại các sàn Công ty địa ốc Hoàng Quân. Một lượng lớn khách hàng, đối tác trong và ngoài nước cùng tham gia góp vốn đầu tư cùng Hoàng Quân.

**Những giải thưởng đạt được:**

- ✓ Doanh nghiệp Việt Nam Vàng 2010
- ✓ Thương hiệu uy tín - Trust Brand năm 2010
- ✓ Thương hiệu mạnh Việt Nam 2009
- ✓ Thương hiệu uy tín 2009
- ✓ Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng 2009
- ✓ Doanh nghiệp phát triển bền vững 2009
- ✓ Doanh nhân tâm tài 2007
- ✓ Nhà quản lý giỏi 2007
- ✓ Cúp vàng "Thương hiệu" 2007
- ✓ Cúp vàng "Nhãn hiệu" 2007
- ✓ Cúp vàng "Thương hiệu công nghiệp hàng đầu" 2007
- ✓ Doanh nhân Sài Gòn tiêu biểu 2006
- ✓ Doanh nhân Việt Nam uy tín chất lượng 2006
- ✓ Doanh nghiệp trẻ xuất sắc TP Hồ Chí Minh 2006
- ✓ Cúp vàng ngành xây dựng 2005
- ✓ Cúp vàng thương hiệu Việt 2005

**1.2 Giới thiệu về Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân**

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân
- Tên tiếng Anh: Hoang Quan Consulting – Trading – Service Real Estate Corporation
- Tên viết tắt: HOANG QUAN CORP.



- Biểu tượng (logo) của Công ty:
- Trụ sở chính: 31-33-35 Hàm Nghi, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM
- Vốn điều lệ: 400.000.000.000 VNĐ (*Bốn trăm tỷ đồng*)
- Điện thoại: (84-8) 3914 4016
- Fax: (84-8) 3914 4035
- Website: www.hoangquan.com.vn
- Giấy CNĐKKD số 0302087938 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 22/08/2000 (Số ĐKKD gốc: 4102001988, số ĐKKD: 4103006259, MSDN: 0302087938), đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 23/03/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 02/01/2010.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty:
  - Kinh doanh, đầu tư, môi giới địa ốc;
  - Quy hoạch thiết kế xây dựng;
  - Thẩm định giá;
  - Tư vấn đầu tư – Văn phòng luật sư;
  - Thương mại, xuất nhập khẩu.

### 1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ

(i). Tăng vốn từ **70.000.000.000** tỷ đồng lên **150.000.000.000** tỷ đồng

a. Phát hành cho cổ đông hiện hữu:

- + Số lượng cổ đông: 04
- + Giá phát hành bình quân: 10.000đ (mười ngàn đồng)
- + Ngày phát hành: 02/08/2007
- + Số lượng phát hành: 4.000.000 (Bốn triệu) cổ phần
- + Cơ quan chấp thuận đợt phát hành: Sở kế hoạch & đầu tư Tp.HCM

b. Phát hành riêng lẻ

- + Số lượng cổ đông: 08
- + Giá phát hành bình quân: 10.000đ (mười ngàn đồng)
- + Ngày phát hành: 02/08/2007
- + Số lượng phát hành: 4.000.000 (Bốn triệu) cổ phần
- + Cơ quan chấp thuận đợt phát hành: Sở kế hoạch & đầu tư Tp.HCM

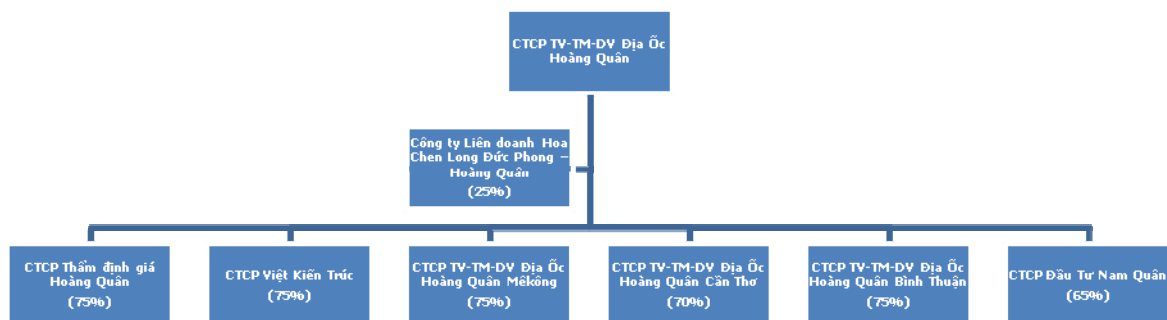
(ii). Tăng vốn từ **150.000.000.000** tỷ đồng lên **400.000.000.000** tỷ đồng

Phát hành cho cổ đông hiện hữu

- + Số lượng cổ đông: 05
- + Giá phát hành bình quân: 10.000đ (mười ngàn đồng)
- + Ngày phát hành: 25/12/2009
- + Số lượng phát hành: 25.000.000 (Hai mươi lăm triệu) cổ phần
- + Cơ quan chấp thuận đợt phát hành: Sở kế hoạch & đầu tư Tp.HCM

## 2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân được tổ chức theo mô hình công ty mẹ - công ty con, bao gồm 06 công ty con và 01 công ty liên kết. Hoàng Quân không có công ty mẹ.



## 3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình sau:

### **Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp mỗi năm ít nhất 01 lần. Đại hội đồng cổ đông quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt, Đại hội đồng cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, sẽ bầu hoặc bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát của Công ty.

### **Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, định hướng các chính sách tồn tại và phát triển để thực hiện các quyết định của Đại hội đồng cổ đông thông qua việc hoạch định chính sách, ra nghị quyết hành động cho từng thời điểm phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty. Hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân có bảy (07) thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ tối đa là năm (05) năm và có thể được bầu lại tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông tiếp theo.

**Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm soát mọi mặt hoạt động quản trị và điều hành sản xuất của Công ty. Hiện Ban kiểm soát Công ty gồm ba (03) thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ năm (05) năm. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc.

**Ban Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ tổ chức điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những chiến lược, kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Các phòng ban: là những phòng ban trực tiếp điều hành công việc của Công ty theo chức năng chuyên môn và nhận sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc. Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân có các phòng ban được thiết lập với các chức năng như sau:

**Phòng Kế toán**

- Kiểm tra chứng từ thu chi tài chính.
- Công tác kế toán tổng hợp; kế toán quản trị và kế toán chi tiết.
- Kiểm tra việc quản lý, sử dụng tài sản, vốn, tiền mặt, các loại chứng khoán và các tài sản khác của Công ty.
- Báo cáo đầy đủ - chính xác quá trình kinh doanh, kết quả kinh doanh, phân chia kết quả kinh doanh đối với các cơ sở hợp tác kinh doanh, công ty thành viên.
- Phối hợp với cơ quan kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm để phục vụ cho Đại hội cổ đông thường niên. Phối hợp và hỗ trợ Ban kiểm soát để thực hiện tốt nhiệm vụ theo quy định của điều lệ Công ty.
- Quản lý nguồn vốn và triển khai thực hiện quyết toán các khoản thu - chi theo đúng kế hoạch tài chính hàng tháng, hàng quý, năm đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.
- Tham gia soạn thảo, kiểm tra, đàm phán việc ký kết các loại hợp đồng kinh tế của Công ty với khách hàng; phối hợp các phòng có liên quan theo dõi kiểm tra tiến độ thực hiện - nghiệm thu và thanh lý hợp đồng theo quy định.
- Phối hợp Phòng Quản trị - Hành chính & Nhân sự thực hiện đầy đủ các chế độ về lao động, tiền lương và các khoản khác cho CB-CNV.
- Cung cấp thông tin, số liệu kế toán theo quy định của pháp luật, bảo mật số liệu kế toán tài chính theo quy định của Điều lệ Công ty.
- Phối hợp với Phòng Quản trị Chiến lược tổng hợp kết quả kinh doanh, lập báo cáo kế toán thống kê, phân tích hoạt động sản xuất – kinh doanh để phục vụ cho việc tổng kết, lập kế hoạch hàng năm phục vụ tổng kết năm và Đại hội cổ đông theo định kỳ.
- Quan hệ với các cơ quan quản lý tài chính, kho bạc, thuế, hải quan, ngân hàng, các quỹ đầu tư, các tổ chức tài chính tín dụng khác để thực hiện các công việc và nghiệp vụ cần thiết liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Kiểm tra kế toán tài chính các đơn vị thành viên, đơn vị liên kết, liên doanh, kiểm tra kế toán nội bộ.

**Phòng Tài chính**

- Thẩm định phần tài chính các dự án đầu tư trong và ngoài nước, tư vấn tài chính dự án cho khách hàng hoặc các thành viên của Công ty.
- Quản lý cổ phiếu, theo dõi thị trường chứng khoán, lập kế hoạch tài chính, phát hành trái phiếu, cổ phiếu...
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc công tác quản trị đầu tư tài chính – chứng khoán & ngân hàng.
- Cập nhật và hệ thống hóa các thông tin, văn bản pháp luật có liên quan đến tài chính chứng khoán, ngân hàng cho Công ty.

**Phòng Marketing**

- Khảo sát, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp tình hình thị trường và các đối thủ cạnh tranh liên quan đến sản phẩm – dịch vụ của Công ty để xây dựng các chiến lược cạnh tranh tiếp thị, kế hoạch kinh doanh hàng năm; đồng thời đưa ra các đề xuất về chính sách thương mại phục vụ cho công tác tiêu thụ sản phẩm – dịch vụ của bộ phận mình.
- Thực hiện các hoạt động tiếp thị, quảng cáo, xúc tiến thương mại và xây dựng mạng lưới bán hàng nhằm tìm kiếm, thu hút khách hàng sử dụng sản phẩm – dịch vụ của Công ty.
- Phối hợp Văn phòng giao dịch bất động sản trong công tác quan hệ với báo chí, tổ chức sự kiện, quảng bá thương hiệu, xử lý khủng hoảng và các vấn đề khác liên quan đến nội bộ Công ty, kết nối quan hệ nội bộ...
- Các nhiệm vụ khác theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám Đốc.

**Phòng Kinh doanh**

- Quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh trong hệ thống công ty;
- Xây dựng các chính sách bán hàng có hiệu quả về giá cả, phương thức thanh toán và chế độ hậu mãi sau bán hàng;
- Hỗ trợ khách hàng các vấn đề liên quan đến thủ tục pháp lý, tư vấn thiết kế mẫu nhà, xây dựng sửa chữa và thủ tục xin phép xây dựng sửa chữa, quy chế sử dụng và quản lý chung cư, chăm sóc hậu mãi, xử lý khiếu nại, vay và thế chấp...

**Ban Quản lý Dự Án**

- Thực hiện phát triển dự án, quản lý dự án theo mô hình quy trình quản lý dự án.
- Quản lý các công trình do Công ty nhận thầu từ khâu lập hồ sơ xin đấu thầu, ký kết hợp đồng, tổ chức thi công đến nghiệm thu, hoàn công, thanh lý hợp đồng.
- Xúc tiến đầu tư đối với các dự án trong nước.
- Quan hệ ngoại giao với các ban ngành và địa phương có liên quan.
- Quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn nhân lực, tài sản, trang thiết bị được giao.
- Các nhiệm vụ khác theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám Đốc.

**Phòng Quản trị - Hành chính**

- Quản lý công văn, giấy tờ, sổ sách hành chính và con dấu Công ty.
- Công tác lễ tân, công tác hành chính phục vụ.
- Công tác bảo vệ và an ninh.
- Quản lý thông tin mạng, biên tập, cập nhật web, viết phần mềm phục vụ quản lý, lưu trữ dữ liệu, bảo mật, bảo trì sửa chữa thiết bị thông tin...

**Phòng Nhân Sự**

- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc các vấn đề về tổ chức bộ máy và bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty.
- Tuyển dụng nhân sự.
- Quản lý nhân sự, phát triển nguồn nhân lực.
- Phối hợp Phòng Kế toán - Ngân quỹ quản lý lao động, tiền lương cán bộ – công nhân viên.
- Quản lý tổng kho và tài sản thuộc quyền quản lý của Công ty, các tài sản khác theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám Đốc.
- Theo dõi lịch công tác, lịch giao ban, hội họp và các kỳ sinh hoạt định kỳ hoặc bất thường khác của Công ty để có kế hoạch chuẩn bị phù hợp.

**Phòng Kỹ thuật thi công**

- Quản lý, giám sát các nội dung liên quan đến việc tuân thủ các yêu cầu về chất lượng và khối lượng, tiến độ, an toàn lao động và sự phù hợp của thiết kế, thi công tại hiện trường;

**Phòng kế hoạch vật tư**

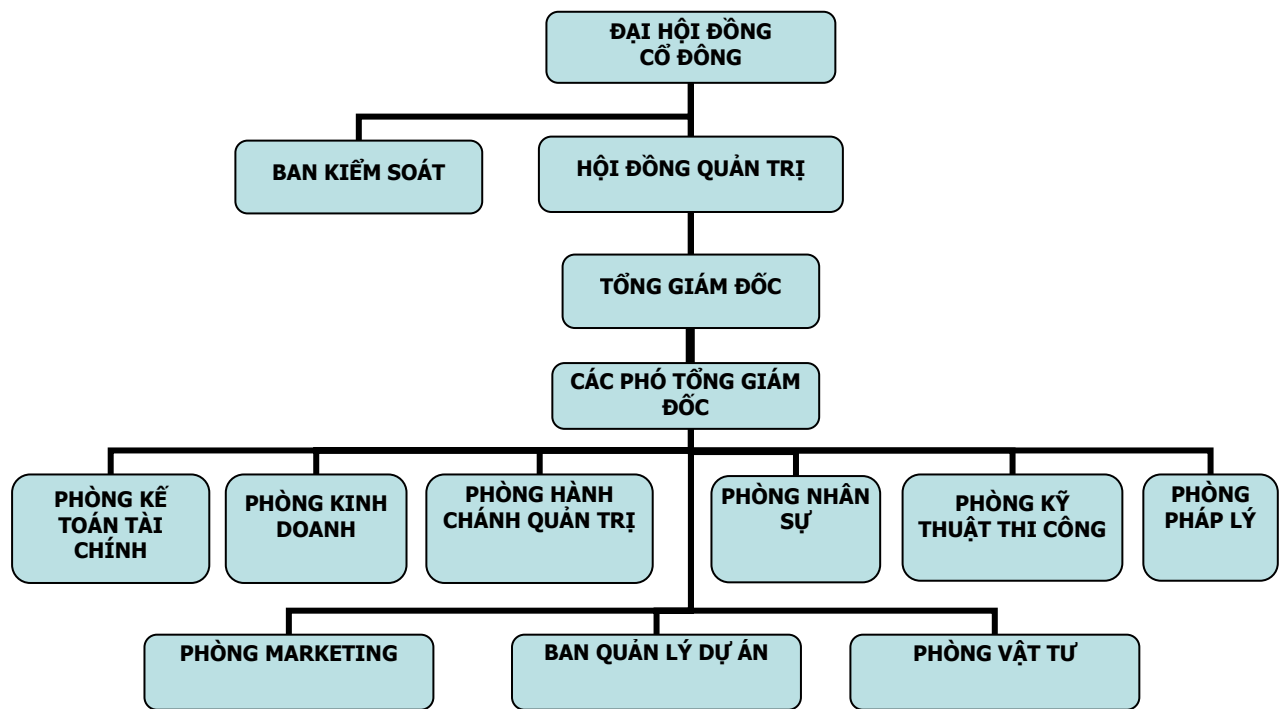
- Tìm kiếm, khai thác các nguồn hàng với mức giá thấp nhất nhằm đem lại hiệu quả cho Công ty;
- Phối hợp phòng Kỹ thuật thi công và các Công trường xây dựng trong việc xác lập kế hoạch cung ứng vật tư nhằm đảm bảo đúng kế hoạch thi công vừa công ty;
- Kiểm tra giám sát công tác bảo quản vật tư, thiết bị thi công tại các công trường xây dựng.

**Phòng Pháp lý**

- Chịu trách nhiệm giải quyết các vấn đề pháp lý phát sinh trong các hoạt động của công ty.
- Hỗ trợ xác định, giải thích, phân tích, giải quyết và ưu tiên giải quyết những vấn đề pháp lý.
- Chuẩn bị / xét duyệt các văn bản pháp luật, kể cả các hợp đồng thương mại, hợp đồng mua bán, hợp đồng dịch vụ, hợp đồng cho thuê, quyền ủy nhiệm...
- Tư vấn cho các bộ phận khác trong công ty các vấn đề pháp lý phát sinh trong quá trình hoạt động.
- Xử lý các vấn đề pháp lý liên quan của công ty.
- Đại diện cho công ty trong trường hợp tố tụng pháp luật nảy sinh.

**Hệ thống Sàn giao dịch Bất Động sản**

- Tổ chức hoạt động kinh doanh sản phẩm của công ty theo đúng chính sách về giá cả phương thức thanh toán... và định hướng phát triển của công ty



Sơ đồ tổ chức hoạt động của Hoàng Quân

#### 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập; Cơ cấu cổ đông

##### 4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên của Công ty (tính đến ngày 28/09/2010)

###### Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Giá trị (1.000 đồng)	Tỷ lệ (%)	CMND/GCNĐKKD
1	Trương Anh Tuấn	373 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM	22.610.000	226.100.000	56,5	024257249
2	Nguyễn Thị Diệu Phương	373 Huỳnh Văn Bánh, Phường 11, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM	2.000.000	20.000.000	5,0	024257248
	<b>Tổng cộng</b>		<b>24.610.000</b>	<b>246.100.000</b>	<b>61,5</b>	

Nguồn: Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân

##### 4.2 Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty

Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân chuyển sang hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần kể từ ngày 23/03/2007, đến nay đã được hơn 03 năm nên cổ phần của cổ đông sáng lập không còn bị hạn chế chuyển nhượng.



**4.3 Cơ cấu cổ đông****Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty tại ngày 28/09/2010**

<b>Cổ đông</b>	<b>Số cổ phần sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>	<b>Số lượng cổ đông</b>
<b>Trong nước:</b>	40.000.000	100%	124
- Cá nhân	40.000.000	100%	124
- Tổ chức	-	-	-
<b>Ngoài nước:</b>	-	-	-
- Cá nhân	-	-	-
- Tổ chức	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>40.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>124</b>

*Nguồn: Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân*

**5. Danh sách những công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết của Công ty****5.1 Danh sách công ty mẹ**

Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân không có công ty mẹ.

**5.2 Danh sách công ty con****1. Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Hoàng Quân**

- Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: 373 Huỳnh Văn Bánh, P11, Q Phú Nhuận, Tp.HCM
- Điện thoại: 08.38443396
- Ngành nghề hoạt động: thẩm định giá tài sản; Dịch vụ đấu giá tài sản, nghiên cứu thị trường; Môi giới Bất động sản...
- Tỷ lệ sở hữu của Hoàng Quân: 75%

**2. Công ty Cổ Phần Việt Kiến Trúc**

- Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: 270 Huỳnh Văn Bánh, P11, Q Phú Nhuận, Tp.HCM
- Điện thoại: 08.39974080 – Fax: 08.39974610
- Ngành nghề hoạt động: Thiết kế và xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông; San lấp mặt bằng; Thẩm tra thiết kế, dự toán công trình...
- Tỷ lệ sở hữu của Hoàng Quân: 75%

**3. Công ty Cổ phần TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Mêkông**

- Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: 97-99 Phạm Thái Bường, P4, Tp Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long
- Điện thoại: 070.3852020 – Fax: 070.3852012
- Ngành nghề hoạt động: Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; Xây dựng công trình, hạng mục công trình; Kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê...
- Tỷ lệ sở hữu của Hoàng Quân: 75%

**4. Công ty Cổ phần TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ**

- Vốn điều lệ: 24.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: 27-28 Quang Trung, Thành phố Cần Thơ
- Điện thoại: 0710.3917696 – fax: 0710.3917693
- Ngành nghề hoạt động: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ bất động sản; Mua bán trang thiết bị giáo dục, y tế; Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng...
- Tỷ lệ sở hữu của Hoàng Quân: 70%

**5. Công ty Cổ phần TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận**

- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: 552B Trần Hưng Đạo, Tp Phan Thiết, Bình Thuận
- Điện thoại: 062.3722250 – fax: 062.3722251
- Ngành nghề hoạt động: Đầu tư kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu; Tư vấn, môi giới, định giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất...
- Tỷ lệ sở hữu của Hoàng Quân: 75%

**6. Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Quân**

- Vốn điều lệ: 176.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: 13 đường số 8, khu phố 3, P Bình Thuận, Q7, Tp.HCM
- Điện thoại: 08.38398628 – Fax: 08.38336925/38732901
- Ngành nghề hoạt động: Đầu tư, xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư...
- Tỷ lệ sở hữu của Hoàng Quân: 65%

**5.3 Danh sách công ty liên kết****Công ty Liên Doanh Hoa Chen Long Đức Phong – Hoàng Quân**

- Vốn điều lệ: 160.000.000.000 đồng
- Địa chỉ: 65 Trần Quang Diệu, Tỉnh Ninh Thuận
- Ngành nghề hoạt động: kinh doanh và xây dựng bất động sản, khu công nghiệp
- Tỷ lệ sở hữu của Hoàng Quân: 25%

**6. Hoạt động kinh doanh****6.1 Các dự án đang thực hiện của Công ty:****Tổng hợp tình hình các dự án**

TT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án	Tỷ lệ sở hữu	Tình hình triển khai	Thời gian PTDA
1	Khu liên hợp cao ốc thương mại căn hộ cao cấp Hoàng Quân	Phường 7, Quận 8, TPHCM	37.598 m2	100%	Đang thi công phần móng	2010–2014
2	Khu căn hộ cao cấp Cheery, Thạnh Mỹ Lợi – Quận 2	Quận 2, TPHCM	4.985 m2	100%	Đang thi công phần móng Đã bán hết 4 căn biệt thự và hơn 65 căn hộ trong tổng số 99 căn của toàn bộ dự án	2010–2011

TT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án	Tỷ lệ sở hữu	Tình hình triển khai	Thời gian PTDA
3	Khu dân cư Bình Minh	Xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	299.350 m <sup>2</sup>	75%	Đang thi công nhà, đã bán cho các khách hàng hơn 800 căn nhà	2006–2012
4	Khu Công nghiệp Bình Minh	Ấp Mỹ Hưng II, Xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long	132,78 ha	75%	Đang thi công hạ tầng Đã bàn giao đất cho thuê hơn 8ha, và đã tiếp tục ký hợp đồng cho thuê 34ha	2007-2013
5	Khu Công nghiệp Hàm Kiệm I	Xã Hàm Kiệm và Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận, tỉnh Bình Thuận	146,21 ha	75%	Đang tiến hành thi công hạ tầng Đã cho một số khách hàng thuê lại đất với tổng diện tích khoảng 9ha	2010-2015
6	Khu biệt thự sinh thái Châu Pha – Vũng Tàu	Ấp Tân Tiến, Xã Châu Pha, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	4,5 ha	60%	Dự án trong quá trình khai thác, đã bán được gần 40 căn biệt thự trong tổng số 76 căn của dự án	2010–2011

Nguồn: Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân

### 6.1.1 Khu liên hợp cao ốc thương mại căn hộ cao cấp Hoàng Quân

<b>Vị trí:</b>	Dự án nằm trong khu tái định cư Bến Lức, phường 7, quận 8, TP Hồ Chí Minh; phía Nam giáp ranh với đại lộ Nguyễn Văn Linh, phía Đông giáp đường A KDC Nguyễn Minh, phía Bắc giáp rạch Lồng Đèn, và phía Tây giáp khu E Phú Mỹ Hưng.
<b>Chủ đầu tư:</b>	Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân.
<b>Quy mô dự án:</b>	Dự án là khu liên hợp trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp được xây dựng trên tổng diện tích là 37.598 m <sup>2</sup> . Dự án gồm 677 căn hộ cao cấp, gồm 7 block, trong đó có 2 block văn phòng và 5 block nhà cao 25 tầng
<b>Tổng vốn đầu tư của dự án:</b>	1.700 tỷ đồng
<b>Thời gian thực hiện dự án:</b>	2010-2014
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đã hoàn tất việc đền bù giải tỏa, được cấp giấy phép xây dựng và hiện đang được thi công phần móng.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 3138/QĐ-UB của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty TNHH sản xuất xây dựng thương mại Ứng Thành để đầu tư xây dựng khu nhà ở phục vụ tái định cư cho dự án chợ đầu mối Bình Điền và kinh doanh.</li> <li>- Quyết định số 96/QĐ-BQL của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500</li> </ul>



### Khu liên hợp cao ốc thương mại căn hộ cao cấp Hoàng Quân

#### 6.1.2 Khu căn hộ cao cấp Cheery, quận 2

<b>Vị trí:</b>	Dự án khu căn hộ cao cấp Cheery tọa lạc tại phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp.HCM giáp với khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi.
<b>Chủ đầu tư:</b>	Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân (sở hữu 100%)
<b>Quy mô dự án:</b>	Căn hộ cao cấp Cheery Apartment có tổng diện tích là 4.985 m <sup>2</sup> và tổng diện tích sàn xây dựng là 19.082 m <sup>2</sup> . Tổng thể dự án là một khối chung cư 12 tầng với 99 căn hộ có diện tích từ 76 m <sup>2</sup> đến 140 m <sup>2</sup> được thiết kế đa dạng phù hợp với phong cách sống hiện đại.
<b>Tổng vốn đầu tư của dự án:</b>	187 tỷ đồng
<b>Thời gian thực hiện dự án:</b>	2010-2011
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đã hoàn thành việc đền bù giải tỏa và hiện tại đã hoàn thành thi công phần móng. Hiện Công ty đã bán được đến 65 căn hộ và 4 căn biệt thự.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hợp đồng số 848CN V/v chuyển nhượng QSD đất</li> <li>- Quyết định số 5233/QĐ-UBND cho công ty TNHH Vận tải -sản xuất Hiệp lực chuyển mục đích sử dụng đất để đầu tư XD khu nhà ở chung cư tại P.TML Quận 2</li> <li>- Số 2497/KQTD-SQHKT V/v Kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết xd đô thị tỷ lệ 1/500</li> <li>- QĐ số 6343/QĐ-UBND V/v phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở diện tích 4.875m<sup>2</sup>, P.TML, quận 2</li> <li>- QĐ số 5843/QĐ-UBND V/v phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở diện tích 4.875m<sup>2</sup>, P.TML, quận 2</li> <li>- QĐ số 117/QĐ-SXD-PTN V/v phê duyệt dự án đầu tư xây dựng</li> </ul>



### Dự án căn hộ cao cấp Cheery apartment

#### 6.1.3 Khu dân cư Bình Minh

<b>Vị trí:</b>	Dự án khu dân cư Bình Minh tọa lạc tại xã Mỹ Hòa, huyện Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Đây là một vị trí thuận lợi ngay cầu Cần Thơ giáp với khu công nghiệp Bình Minh ở phía Tây Nam, phía Đông khu dân cư Mỹ Hòa và phía Bắc giáp với sông Đông Thành.
<b>Chủ đầu tư:</b>	Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông, trong đó Hoàng Quân sở hữu 75%
<b>Quy mô dự án:</b>	Tổng diện tích dự án là 30ha
<b>Tổng vốn đầu tư của dự án:</b>	1.282 tỷ đồng
<b>Thời gian thực hiện dự án:</b>	2006-2012
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án đã hoàn thành việc đền bù giải tỏa, đang được thi công san lấp mặt bằng và các tuyến đường trong khu Dân cư. Công ty đã hoàn tất thi công khoảng 100 căn nhà thô và đã bán cho khách hàng được hơn 800 căn nhà.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 2017/QĐ-UB của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Long về việc thu hồi và giao quyền sử dụng 300.169m2 đất tọa lạc tại Ấp Mỹ Lợi – Xã Mỹ Hòa, Huyện Bình Minh cho Công ty CP TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân Mekong để xây dựng Khu nhà ở phục vụ Khu Công nghiệp Bình Minh</li> <li>- Quyết định số 59/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân dân Tỉnh Vĩnh Long về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500: Khu nhà ở chuyên gia, công nhân và thương mại dịch vụ Bình Minh</li> </ul>



**Dự án Khu Dân cư Bình Minh**

#### **6.1.4 Khu công nghiệp Bình Minh**

<b>Vị trí:</b>	Khu công nghiệp Bình Minh có vị trí chiến lược nằm liền kề thành phố Cần Thơ, trung tâm vùng Đồng bằng sông Cửu Long có thể mạnh và tiềm năng phát triển kinh tế, có tốc độ đô thị hóa nhanh và khả năng thu hút đầu tư lớn, các thị xã Vĩnh Long, trung tâm tỉnh Vĩnh Long 30km về phía Nam.
<b>Chủ đầu tư:</b>	Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông, trong đó Hoàng Quân sở hữu 75%
<b>Quy mô dự án:</b>	Khu công nghiệp Bình Minh có quy mô 132,78 ha
<b>Tổng vốn đầu tư của dự án:</b>	368 tỷ đồng
<b>Thời gian thực hiện dự án:</b>	2007-2013
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án khu công nghiệp Bình Minh đã được hoàn tất phần đền bù giải tỏa, hiện tại đang tiến hành thi công hạ tầng bao gồm thi công san lấp mặt bằng và một số tuyến đường chính trong khu công nghiệp. Đang thi công hạ tầng. Đã bàn giao đất cho thuê hơn 8ha, và đã tiếp tục ký hợp đồng cho thuê 34ha.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 1537/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Long ngày 31/07/2007 về việc thành lập Khu Công nghiệp Bình Minh</li> <li>- Quyết định số 1047/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Long ngày 31/05/2007 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Bình Minh</li> </ul>



### Dự án khu công nghiệp Bình Minh

#### 6.1.5 Khu công nghiệp Hàm Kiệm I

<b>Vị trí:</b>	Khu công nghiệp Hàm Kiệm I được đặt tại xã Hàm Kiệm và Hàm Mỹ, thuộc huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận. Khu công nghiệp trải dọc Quốc lộ 1A, gần các tuyến quốc lộ giao thông chính rất thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa.
<b>Chủ đầu tư:</b>	Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận, trong đó Hoàng Quân sở hữu 75%
<b>Quy mô dự án:</b>	Khu công nghiệp Hàm Kiệm có quy mô 146ha
<b>Tổng vốn đầu tư của dự án:</b>	253 tỷ đồng
<b>Thời gian thực hiện dự án:</b>	2010-2015
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Dự án khu công nghiệp Bình Minh đã được hoàn tất phần đền bù giải tỏa, hiện tại đang tiến hành thi công hạ tầng bao gồm thi công san lấp mặt bằng và một số tuyến đường chính trong khu công nghiệp. Ngoài ra Công ty đã cho một số khách hàng thuê lại đất với tổng diện tích thuê khoảng 7ha.
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 2883/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân dân Tỉnh Bình Thuận về việc Chủ đầu tư dự án xây dựng – kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Hàm Kiệm giai đoạn I, giai đoạn II, giai đoạn III</li> <li>- Quyết định số 3915/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân dân Tỉnh Bình Thuận về việc Thu hồi và cho Công ty CP TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân Bình Thuận thuê đất để xây dựng Khu Công Nghiệp Hàm Kiệm I tại xã Hàm Kiệm và xã Hàm Mỹ huyện Hàm Thuận Nam</li> </ul>



### Dự án khu công nghiệp Hàm Kiệm I

#### 6.1.6 Dự án Khu biệt thự sinh thái Bà Rịa Vũng Tàu

<b>Vị trí:</b>	Ấp Tân Tiến, Xã Châu Pha, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu Cách TP Hồ Chí Minh 77 km, cách thị Xã Bà Rịa 14 km, cách TP Vũng Tàu 41 km, cách sân bay quốc tế Long Thành 3 km. Nằm trong tổng thể 7 Khu CN giáp ranh 2 tỉnh Đồng Nai và Bà Rịa Vũng Tàu, gần Trường Cao Đẳng Nghề Quốc Tế, Trường TH Châu Pha...
<b>Chủ đầu tư:</b>	Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân, trong đó Hoàng Quân sở hữu 60%
<b>Quy mô dự án:</b>	Tổng diện tích 4,5ha. Bao gồm 76 căn biệt thự và 2 khu trung tâm thương mại Khu thương mại dịch vụ đa chức năng cung cấp các tiện ích như: văn phòng cho thuê, phòng họp, trung tâm mua sắm, nhà hàng hải sản, nhà trẻ mẫu giáo, rạp chiếu phim, dịch vụ mát xa, spa, phòng tập thể dục
<b>Tổng vốn đầu tư của dự án:</b>	70 tỷ đồng
<b>Thời gian thực hiện dự án:</b>	2010-2011
<b>Tiến độ triển khai:</b>	Đất sạch 100%, đã đền bù giải tỏa xong, đang thi công hạ tầng các tuyến đường chính trong khu. Đã bán được gần 40 căn biệt thự trong số 76 căn của dự án
<b>Hồ sơ pháp lý:</b>	Quyết định giao đất, phê duyệt quy hoạch 1/500, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất





### Dự án Khu biệt thự sinh thái Bà Rịa Vũng Tàu

## 6.2 Doanh thu và lợi nhuận của Công ty qua các năm

### Tình hình hoạt động kinh doanh qua các năm

*Đvt: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Tăng/giảm	6 tháng đầu năm 2010
Doanh thu thuần	42.349	476.222	1024,5%	298.626
Lợi nhuận gộp	8.775	126.470	1341,3%	107.502
Lợi nhuận trước thuế	2.465	75.577	2966,0%	32.936
Lợi nhuận sau thuế	1.865	59.417	3085,9%	17.299
Tỷ suất LNST/DT thuần	4,40%	12,48%	-	5,79%

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, BCTC hợp nhất kiểm toán 2009 – BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2010*

Doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong năm 2009 tăng đột biến so với năm 2008, đây là đặc thù của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Một dự án bất động sản thường kéo dài hơn 1 năm (trung bình khoảng 3-5 năm) tùy thuộc vào tiến độ phát triển dự án (thời gian xin cấp phép, đền bù giải tỏa mặt bằng, san lấp mặt bằng, xây dựng...). Vì vậy khi doanh thu và lợi nhuận được ghi nhận vào năm theo niên độ tài chính thì có thể gây ra sự tăng/giảm đột biến về doanh thu và lợi nhuận so với những năm trước.

Năm 2008, trong bối cảnh thị trường bất động sản ảm đạm, các dự án của Hoàng Quân đang trong giai đoạn thực hiện, chưa đưa vào kinh doanh. Năm 2009, doanh thu của Hoàng Quân đạt 476 tỷ đồng, tăng hơn 10 lần so với năm 2008. Doanh thu năm 2009 chủ yếu là từ việc cho thuê khoảng 10% diện tích đất cho thuê ở Khu công nghiệp Bình Minh và bán một

phần đất nền tại Khu dân cư Bình Minh.

Năm 2010, Công ty tiếp tục triển khai các dự án Khu cao ốc thương mại và căn hộ cao cấp Hoàng Quân Plaza, dự án Cheery Apartment đưa vào kinh doanh và đã bán 65 căn hộ trên tổng số 99 căn của dự án. Hoàng Quân cũng đang tiến hành các thủ tục pháp lý và ký hợp đồng cho thuê thêm 34 ha ở Khu công nghiệp Bình Minh, tiếp tục hoàn thành và bán căn hộ và đất nền tại Khu dân cư Bình Minh, nâng tổng số căn đã bán lên 800 căn.

### 6.3 Doanh thu, lợi nhuận từng nhóm sản phẩm

#### Cơ cấu doanh thu theo từng loại sản phẩm

*Đvt: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		6 tháng đầu năm 2010	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	DT kinh doanh bất động sản	18.099	42,7%	434.362	91,2%	188.516	63,1%
2	DT hoạt động xây dựng	5.931	14,0%	30.650	6,4%	101.060	33,8%
3	DT cung cấp dịch vụ	18.319	43,3%	11.210	2,4%	9.050	3,0%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.349</b>	<b>100,0%</b>	<b>476.222</b>	<b>100,0%</b>	<b>298.626</b>	<b>100,0%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, BCTC hợp nhất kiểm toán 2009 – BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2010*

#### Cơ cấu lợi nhuận gộp theo từng loại sản phẩm

*Đvt: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		6 tháng đầu năm 2010	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	LN kinh doanh bất động sản	933	10,63%	121.368	95,97%	95.111	88,47%
2	LN hoạt động xây dựng	5.931	67,59%	-5.043	-3,99%	7.038	6,55%
3	LN cung cấp dịch vụ	1.911	21,78%	10.145	8,02%	5.353	4,98%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.775</b>	<b>100%</b>	<b>126.470</b>	<b>100%</b>	<b>107.502</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân*

Năm 2008 do diễn biến thị trường không thuận lợi nên cơ cấu doanh thu, lợi nhuận của Hoàng Quân chủ yếu tập trung vào mảng môi giới bất động sản, tư vấn thủ tục pháp lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sang năm 2009 với việc tung ra các sản phẩm từ Khu công nghiệp Bình minh và Khu dân cư Bình Minh, hoạt động kinh doanh bất động sản đóng góp doanh thu và lợi nhuận chính cho Công ty với trên 90% trên tổng doanh thu và 95% trên tổng lợi nhuận gộp.

Hoạt động xây dựng chỉ đóng vai trò hỗ trợ cho các dự án thi công của Công ty nên không chiếm tỷ trọng cao và không mang nhiều lợi nhuận cho Công ty. Năm 2009 hoạt động này lồi là do biến động tăng của giá cả nguyên vật liệu xây dựng.

## **6.4 Các yếu tố đầu vào và ảnh hưởng của yếu tố đầu vào đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty**

### **6.4.1 Các yếu tố đầu vào**

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, nên các yếu tố đầu vào của Công ty chủ yếu là giá trị quyền sử dụng đất và các nguyên vật liệu xây dựng.

Chi phí mà Công ty bỏ ra để có được quyền sử dụng đất chủ yếu là tiền bồi thường, hỗ trợ cho người dân để giải tỏa mặt bằng, xây dựng quỹ đất sạch trong các dự án được cơ quan hữu quan phê duyệt.

Ngoài ra, khi xây dựng các cơ sở hạ tầng, các công trình của dự án cần phải tốn những chi phí như san lấp mặt bằng, chi phí mua nguyên vật liệu xây dựng, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, các đơn vị tư vấn, giám sát, thi công các công trình xây dựng trong dự án. Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, đóng góp tỷ trọng lớn trong cơ cấu giá thành của Công ty.

### **6.4.2 Ảnh hưởng của yếu tố đầu vào đến doanh thu và lợi nhuận**

Giá đền bù giải tỏa mặt bằng biến động liên tục theo từng thời điểm, ảnh hưởng rất lớn đối với doanh thu và lợi nhuận của công ty. Nhận thức rõ tầm quan trọng của việc tìm kiếm và mở rộng nguồn đất sạch phục vụ cho hoạt động kinh doanh lâu dài, Hoàng Quân không ngừng tìm kiếm mở rộng quỹ đất sạch chi phí thấp tại những vị trí tiềm năng để tạo nguồn quỹ đất ổn định cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có thể mang đến cho khách hàng những sản phẩm chất lượng cao với mức giá hợp lý.

Ngoài ra, đối với các dự án xây dựng công trình, vật liệu xây dựng là yếu tố đầu vào chiếm tỷ lệ cao trong giá thành sản phẩm nên những biến động về giá cả nguyên vật liệu đều có ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận. Giá cả vật liệu xây dựng tăng làm tăng chi phí đầu vào nhưng giá bán đầu ra đã được ấn định trước hoặc không thể tăng tương ứng, do vậy đã làm tăng chi phí của hoạt động thi công xây lắp, ảnh hưởng đến chi phí thực hiện các dự án bất động sản và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Đối với các dự án xây dựng chung cư, Hoàng Quân sẽ huy động vốn từ khách hàng theo tiến độ xây dựng để cân đối nguồn vốn. Việc xác định giá bán trước khi sản phẩm hoàn thành sẽ có ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty nếu như trong quá trình xây dựng giá cả nguyên vật liệu có sự đột biến, hoặc phát sinh một số yếu tố chi phí đầu vào khác chưa lường trước được. Vì vậy, Hoàng Quân tìm kiếm và ký kết các hợp đồng trọn gói với các nhà thầu lớn, uy tín để bảo đảm tính ổn định về giá cả nguyên vật liệu. Thêm vào đó, Công ty có chính sách bán hàng linh hoạt thích hợp tùy từng thời điểm để hạn chế biến động giá vật tư.

## 6.5 Chi phí sản xuất

### Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh

*Dvt: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		6 tháng đầu năm 2010	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Giá vốn hàng bán	33.574	74,3%	349.751	83,9%	191.124	71,7%
2	Chi phí bán hàng	2.712	6,0%	8.056	1,9%	7436	0,6%
3	Chi phí quản lý	4.748	10,5%	29.674	7,1%	42.422	15,5%
4	Chi phí tài chính	4.149	9,2%	29.602	7,1%	23.157	12,1%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.183</b>	<b>100,0%</b>	<b>417.083</b>	<b>100,0%</b>	<b>264.139</b>	<b>100,0%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, BCTC hợp nhất kiểm toán 2009 – BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2010*

Giá vốn hàng bán đóng vai trò quan trọng trong cơ cấu chi phí của Công ty, chiếm từ 75%-85% trên tổng chi phí. Giá vốn hàng bán bao gồm chi phí để có được quyền sử dụng đất, chi phí đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng... Năm 2009 giá vốn hàng bán công ty tăng mạnh là do Công ty tung ra các sản phẩm bất động sản kinh doanh, so với năm 2008 Công ty chủ yếu chỉ hoạt động ở mảng dịch vụ môi giới.

## 6.6 Trình độ công nghệ - Công nghệ phát triển dự án

Nhận thức được tầm quan trọng và sự đòi hỏi khắc khe của thị trường Bất Động Sản trong việc phát triển và thiết kế sản phẩm mới chất lượng cao, công ty đã đầu tư thuê chuyên gia thiết kế từ Hoa Kỳ và tổ chức nhiều chuyến đi châu Âu, Hoa Kỳ, Hàn Quốc, Trung Quốc để khảo sát và học tập về thiết kế sản phẩm mới, quản lý và tiếp thị Bất Động Sản. Hiện nay, 100% sản phẩm Bất Động Sản bán qua hệ thống sàn Hoàng Quân là do Công ty tự thiết kế và là chủ đầu tư. Hoạt động nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới là một trong những sản hoạt động trọng tâm của Công ty trong chiến lược cạnh tranh, tạo điểm khác biệt với các bạn đồng ngành khác. Với phương châm kinh doanh là "UY TÍN-HIỆU QUẢ- PHỤC VỤ CHUYÊN NGHIỆP" Hoàng Quân luôn là người bạn tốt nhất của tất cả các khách hàng và đặt lợi ích của khách hàng lên hàng đầu.

## 6.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

Việc tiến hành kiểm tra kiểm soát chất lượng sản phẩm được Hoàng Quân tiến hành thường xuyên và rất chặt chẽ. Các nhà thầu đều được kiểm tra về kinh nghiệm chuyên môn và năng lực tài chính trước khi lựa chọn thực hiện các dự án của Hoàng Quân thông qua đấu thầu.

Quá trình thi công cũng được giám sát chặt chẽ bởi đội ngũ nhân viên Công ty hàng ngày, đồng thời thảo luận và báo cáo hàng tuần để khắc phục những điểm chưa đạt yêu cầu của Công ty.

Việc bảo trì, theo dõi chất lượng công trình cũng được quan tâm và theo dõi sát sao để bảo đảm sản phẩm của Công ty luôn đạt đúng như chất lượng đã cam kết với khách hàng. Ngoài ra, Công ty cũng đang áp dụng hệ thống ISO trong quản lý chất lượng sản phẩm theo tiêu chuẩn quốc tế. Qua đó, góp phần tăng cường hiệu quả quản lý, chất lượng cung cấp sản phẩm

và phục vụ khách hàng.

## 6.8 Hoạt động Marketing

Công ty luôn chú trọng đến hoạt động Marketing, đây là một trong những hoạt động được lãnh đạo Công ty rất quan tâm. Thương hiệu Hoàng Quân trong thị trường đầu tư và kinh doanh bất động sản dần dần được khẳng định thông qua hoạt động này.

Khi khởi công xây dựng dự án, Công ty luôn tổ chức những buổi giới thiệu sản phẩm đến những khách hàng tiềm năng đồng thời quảng cáo rộng rãi trên những phương tiện thông tin đại chúng. Các brochure, tờ rơi, bộ hồ sơ hỗ trợ bán hàng được chuẩn bị chuyên nghiệp, sáng tạo nhằm chuyển tải thông tin về sản phẩm, dự án đến khách hàng một cách ấn tượng nhất nhằm hỗ trợ tốt nhất cho việc bán hàng.

Hệ thống công cụ quảng cáo dần dần được hoàn thiện, hệ thống website của Công ty luôn được cập nhật những thông tin mới nhất nhằm nâng cao thương hiệu Hoàng Quân và tạo sự uy tín, tin tưởng đối với những khách hàng của Công ty.

## 6.9 Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện

### Danh sách các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện

TÊN HỢP ĐỒNG	ĐỐI TÁC	NGÀY KÝ HỢP ĐỒNG	NGÀY KẾT THÚC	SỐ HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ
Hợp đồng hợp tác kinh doanh	Cty TNHH XÂY DỰNG VĨ ĐÌNH	27/08/2009	27/08/2014	HD SỐ: 01/HDHT-09	198.797.035.000 đồng
Hợp đồng thầu thi công vật tư KCN Bình Minh	Cty Hoàng Quân Mêkong	12/04/2010	12/04/2012	04B/HĐ-XD	266.510.000.000 đồng
Hợp đồng thi công Cheery Quận 2	Công ty Miền Đông	22/04/2010	22/04/2011	20/2010 - HĐ -XD	93.252.960.000 đồng
Hợp đồng kiểm định xây dựng	Công ty Kiểm định xây dựng Miền Nam	29/06/2010	29/03/2011	36/HĐTV INPECCO	367.913.000 đồng

*Nguồn: Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân*

## 7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất

### 7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

#### Các chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

*Đvt: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng/giảm	6 tháng đầu năm 2010
Tổng giá trị tài sản	1.169.859	1.916.435	63,82%	2.248.209
Doanh thu thuần	42.349	476.222	1024,52%	298.626

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng/giảm	6 tháng đầu năm 2010
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	8.775	126.470	1341,25%	35.172
Lợi nhuận khác	1.760	10.118	474,89%	-2.236
Lợi nhuận trước thuế	2.465	75.577	2966,00%	32.936
Lợi nhuận sau thuế	1.865	59.417	3085,90%	17.299
LNST của cổ đông Công ty mẹ	1.865	55.728	2888,10%	19.053

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, BCTC hợp nhất kiểm toán 2009 – BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2010*

Hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2009 tăng trưởng vượt bậc là do trong năm Hoàng Quân đã triển khai kinh doanh bước đầu các sản phẩm bất động sản từ Khu Công nghiệp Bình Minh và Khu Dân cư Bình Minh. So với năm 2008 hoạt động của Công ty gần như bị đóng băng do điều kiện thị trường thì các dự án của Hoàng Quân lần lượt được tung ra thị trường và mang lại doanh thu, lợi nhuận tăng trưởng đều hàng năm cho Công ty trong giai đoạn 2010-2012.

Trong 6 tháng đầu năm 2010, doanh thu thuần của Công ty đạt gần 300 tỷ đồng, tương đương 63% thực hiện cả năm 2009, lợi nhuận sau thuế đạt 19 tỷ đồng chỉ bằng 10% so với kế hoạch 200 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế cho cả năm 2010. Tuy nhiên, với việc Công ty đã tiếp tục ký hợp đồng cho thuê thêm 34ha tại Khu công nghiệp Bình Minh và đã bán hơn 800 căn ở Khu dân cư Bình Minh, khả năng hoàn thành kế hoạch 950 tỷ đồng doanh thu và 200 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế cho năm 2010 là rất cao.

## **7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2009**

### **7.2.1 Thuận lợi**

- Cùng với sự hội nhập quốc tế của Việt Nam trong những năm gần đây, Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những điểm thu hút đầu tư mạnh mẽ ở khu vực Châu Á, hấp dẫn nhiều tập đoàn, công ty nước ngoài tìm kiếm cơ hội đầu tư kéo theo sự gia tăng nhu cầu về bất động sản.
- Với cơ cấu dân số trẻ, Việt Nam đang chịu áp lực về nhà ở phục vụ cho những đối tượng thích sống độc lập, có môi trường sinh hoạt riêng biệt. Với việc thu hút một số lượng lớn đội ngũ lao động phía Nam, nhu cầu ổn định cuộc sống nhằm phục vụ cho quá trình làm việc lâu dài của đội ngũ lao động này ngày một tăng cao. Một trong những đối tượng khách hàng chính mà các dự án của công ty hướng tới là lực lượng lao động trí thức trẻ, có nguồn thu nhập cao, ổn định, mong muốn định cư lâu dài ở Thành phố Hồ Chí Minh.
- Chủ trương của Nhà nước cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất.
- Sau thời gian tạm lắng do khủng hoảng kinh tế, thị trường tài chính bắt đầu hỗ trợ trở lại cho thị trường bất động sản trong việc tạo điều kiện thanh toán cho người mua nhà, đất để ở hoặc để kinh doanh với lãi suất ổn định.

### **7.2.2 Khó khăn**

- Sự xâm nhập ngày càng nhiều của các công ty bất động sản có yếu tố nước ngoài với

tiềm lực hùng hậu về tài chính và bề dày kinh nghiệm phát triển dự án quốc tế tạo ra sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trên thị trường bất động sản Việt Nam.

- Chi phí xây dựng ngày càng gia tăng do sự tăng giá vật liệu xây dựng, chi phí quản lý dẫn đến tăng chi phí giá vốn hàng bán, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Trong thời gian qua, thị trường lắng xuống đã dẫn đến nguồn hàng tồn đọng nhiều, các dự án mới ra đời, nguồn cung dồi dào sẽ có nhiều lựa chọn cho khách hàng.
- Tuy thị trường đã có những lạc quan nhưng sự bất ổn của thị trường và dấu ấn của thời kỳ suy thoái khiến tâm lý người mua chưa ổn định, họ vẫn trong trạng thái theo dõi thị trường, thận trọng, không vội vàng đầu tư. Chu kỳ kinh tế của bất động sản ngắn tại Việt Nam cùng với các chính sách điều chỉnh sự phát triển nóng và non trẻ của thị trường đã ảnh hưởng đến sự hưng phấn của nhà đầu tư, đặc biệt trong những năm sắp tới khi thị trường được dự đoán là dần hồi phục.
- Chính sách về thuế thu nhập cá nhân đánh trên thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và các thủ tục liên quan làm ảnh hưởng tâm lý đầu tư của các nhà đầu tư nhỏ lẻ, gây khó khăn trong quá trình bán hàng.
- Sự xuất hiện của các thị trường mới nổi như Đà Nẵng, Nha Trang... đã và đang tạo ra một kênh thu hút vốn đầu tư mới cho nhà đầu tư. Vì vậy việc kinh doanh sản phẩm của Hoàng Quân cũng gặp không ít khó khăn khi dòng vốn đầu tư dịch chuyển một phần sang các thị trường tiềm năng trên.

## **8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

### **8.1 Vị thế của Công ty trong ngành**

Sau khi Việt Nam gia nhập WTO, cạnh tranh giữa các công ty trong ngành ngày càng gia tăng, đồng thời các nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào thị trường Việt Nam ngày càng nhiều hơn đồng nghĩa với việc chia sẻ lợi nhuận với các doanh nghiệp trong cùng ngành.

Đối với Hoàng Quân, Hội đồng quản trị luôn quan tâm đến vị thế của Công ty trong ngành và thực hiện các định hướng chiến lược nhằm nâng cao vị thế Công ty trong ngành. Tuy về quy mô vốn và quỹ đất thì Hoàng Quân chỉ đứng ở hạng trung, nhưng về thương hiệu thì Hoàng Quân là một trong những doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản hàng đầu của thị trường.

### **8.2 Triển vọng phát triển của ngành**

Để thực hiện mục tiêu phát triển ngành công nghiệp đến năm 2020 của Chính Phủ, nhu cầu bất động sản vẫn đang trong tình trạng cung không đủ cầu, giải quyết tình trạng thiếu hụt nhà ở và văn phòng cho thuê, chính phủ đã có các kế hoạch khuyến khích, mở rộng các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản cho các nhà đầu tư trong nước cũng như các nhà đầu tư nước ngoài.

Theo đánh giá của các chuyên gia phân tích, thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phát triển nhanh trong nhiều năm tới. Nhu cầu tăng cao bắt nguồn từ khối dân cư đô thị, do hiện tại mật độ diện tích sử dụng bất động sản và dân số là 10m<sup>2</sup>/người, sẽ tăng lên trên 20m<sup>2</sup>/người cho tới năm 2020. Bên cạnh đó, nhu cầu về cao ốc văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, khu công nghiệp, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, hay nhà ở cho Việt kiều định cư cũng như người nước

ngoài vẫn đang tăng nhanh.

Dự báo tới năm 2020, tốc độ đô thị hoá sẽ được đẩy mạnh, tăng diện tích đất sử dụng hiện tại từ 105.000ha lên gấp 4 lần đến 460.000ha. Một con số dự báo khác đưa ra là nhu cầu nhà ở sẽ tăng thêm 35 triệu m<sup>2</sup> mỗi năm.

Thị trường BĐS Việt Nam vẫn được đánh giá là một thị trường đầy tiềm năng tăng trưởng và phát triển trong trung và dài hạn, xuất phát từ nhu cầu thiếu hụt ở tất cả các mảng thị trường (nhà ở, văn phòng cho thuê..).

Nền kinh tế Việt Nam vẫn được các tổ chức quốc tế cũng như trong nước nhìn nhận theo hướng khá tích cực, tốc độ tăng trưởng trong 1-2 năm tới có thể giảm nhưng vẫn duy trì được mức khá cao so với khu vực và thế giới. Đây cũng là yếu tố hấp dẫn để thu hút các nguồn vốn đầu tư NN, góp phần đẩy mạnh các yếu tố kích thích sự phát triển của thị trường BĐS. Các nhà đầu tư nước ngoài vẫn luôn đánh giá thị trường BĐS Việt Nam theo hướng tích cực và nhiều hấp dẫn (do họ có nguồn vốn vững mạnh và không phụ thuộc vào vốn vay ngân hàng).

Các quỹ đầu tư nước ngoài tuy có thế mạnh về tiềm lực tài chính, nhưng vẫn không thể so sánh được với các doanh nghiệp trong nước về khả năng am hiểu thị trường, khả năng phát triển dự án phù hợp với quy hoạch phát triển của từng địa phương. Các doanh nghiệp bất động sản trong nước cũng có nhiều thuận lợi hơn khi xin chủ trương thực hiện dự án vì bên cạnh việc đầu tư – kinh doanh dự án, các doanh nghiệp này thường hỗ trợ nhiều mặt về xã hội như phát triển y tế, giáo dục tại địa phương. Chính vì vậy đây là yếu tố thuận lợi lớn đối với các DN BĐS trong nước trong việc cạnh tranh với các đối thủ cạnh tranh đến từ nước ngoài.

Như đã nói ở trên, tuy gặp nhiều khó khăn, nhưng khó khăn nhất vẫn thực sự thuộc về giới đầu cơ BĐS, còn các DN BĐS có nguồn vốn lành mạnh, dự án khả thi vẫn nhiều khả năng đạt mức lợi nhuận cao trong năm 2010 và các năm kế tiếp.

### **8.3 Định hướng phát triển của Công ty**

Về chiến lược đầu tư, Công ty tập trung đầu tư vào 3 mảng chính là bất động sản, giáo dục – đào tạo và đầu tư tài chính.

Đối với lĩnh vực đầu tư bất động sản, Công ty chủ yếu tập trung đầu tư vào các khu công nghiệp, khu phi thuế quan và cảng; khu đô thị ven thành phố Hồ Chí Minh và Đồng bằng sông Cửu Long; đầu tư mua sỉ - bán lẻ ở khu vực thành phố Hồ Chí Minh và Cần Thơ. Công ty dựa trên nền tảng quỹ đất lớn hiện có và có tiềm năng mở rộng quỹ đất cao ở các khu vực ven thành phố Hồ Chí Minh và Đồng bằng sông Cửu Long và đầu tư theo hình thức thành lập công ty con quản lý dự án, sau đó kêu gọi các đối tác lớn góp vốn kinh doanh.

Tại các địa bàn Công ty xây dựng dự án, Hoàng Quân luôn có một phần kinh phí để đầu tư và lĩnh vực giáo dục đào tạo nhằm góp phần vào chiến lược phát triển của địa phương. Các dự án mà Hoàng Quân đang thực hiện là Phát triển đại học Long An (5 ha, mở rộng 40 ha) (đầu tư cơ sở Đại học), Tây Nam Á, Mê Kông, Cần Thơ (102 ha); hệ thống các trường trung cấp và đào tạo nghề tại Bình Thuận, Vĩnh Long, thành phố Hồ Chí Minh; Trung tâm đào tạo về bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh (hợp tác với hiệp hội Bất động sản Việt Nam, hiệp hội Bất động sản Mỹ, thẩm định giá Việt Nam, hiệp hội Thẩm định giá Asian).

Về mảng đầu tư tài chính, Hoàng Quân sẽ phát triển đầu tư góp vốn cổ phần vào các công ty tiềm năng nhằm tìm kiếm và mở rộng quỹ đất, nâng tỷ lệ sở hữu ở các công ty con... Hoàng Quân còn có kế hoạch thành lập ngân hàng trong giai đoạn 2015-2020.



#### 8.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Lãnh đạo Công ty luôn quan tâm sát sao đến chính sách tuyển dụng, đào tạo đội ngũ lao động cho Công ty do vậy đội ngũ kỹ sư, cán bộ nhân viên luôn năng động, nhạy bén trong công việc và có những tư duy tốt trong quá trình điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hiện Công ty đang đưa ra thị trường những sản phẩm phù hợp với mức sống và nhu cầu thực tế của người dân Việt Nam trong giai đoạn hiện nay. Sản phẩm của Công ty cũng đa dạng, phong phú nhằm đáp ứng nhu cầu lớn của thị trường. Đồng thời, việc chú trọng tích lũy quỹ đất phù hợp với tình hình quy hoạch phát triển dân cư của Nhà nước cũng được Ban lãnh đạo Công ty quan tâm.

Như vậy định hướng phát triển của Công ty là chú trọng phát triển nguồn nhân lực, phát triển sản phẩm dự án phù hợp với nhu cầu của khách hàng, thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch phát triển của Nhà nước.

### 9. Chính sách đối với người lao động

#### 9.1 Tình hình lao động

Tình hình lao động của Công ty được tóm tắt trong bảng dưới đây:

**Tình hình lao động của Công ty tính đến 30/08/2010**

Lao động	30/08/2010	Tỉ trọng
<b>Số lượng nhân viên</b>	<b>210</b>	<b>100%</b>
<b>Phân theo giới tính</b>		
▪ Nữ	64	30,5%
▪ Nam	146	69,5%
<b>Phân theo trình độ chuyên môn</b>		
▪ Giáo sư tiến sĩ	1	0,5%
▪ Tiến sĩ	5	2,4%
▪ Thạc sĩ	4	1,9%
▪ Đại học	97	46,2%
▪ Cao đẳng	22	10,5%
▪ Trung cấp và lao động khác	81	38,5%

*Nguồn: Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân*

#### 9.2 Chính sách đối với người lao động

Công ty luôn coi con người là tài sản quý giá nhất của Công ty. Vì vậy, ngay từ ngày mới thành lập, Công ty luôn chú trọng xây dựng chính sách thoả đáng cho người lao động. Bên cạnh chế độ đãi ngộ với thu nhập hấp dẫn, Công ty luôn tạo môi trường làm việc đoàn kết và cạnh tranh lành mạnh; giao quyền quyết định độc lập, tự chủ cho nhân viên theo từng chức danh công việc để người lao động phát huy hết khả năng sáng tạo và năng lực làm việc.

Ngoài ra, các chế độ Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế cho công nhân viên luôn được Công ty thực hiện tốt. Hàng năm, Công ty đều tổ chức khám sức khoẻ định kỳ, tổ chức cho công nhân viên đi nghỉ mát tạo không khí thi đua đoàn kết trong Công ty.

Đặc biệt Công ty có chính sách bán cổ phần ưu đãi cho toàn bộ công nhân viên Công ty, điều này là một trong những yếu tố khiến nhân viên làm việc hết mình, gắn bó với Công ty.

### **9.3 Chính sách đào tạo**

Công ty luôn chú trọng công tác đào tạo nhằm nâng cao kỹ năng, kiến thức cho người lao động vì công ty luôn ý thức được rằng nguồn nhân lực là vô cùng quý giá, quyết định sự thành công và phát triển của Công ty.

Đào tạo nâng cao nghiệp vụ cho nhân viên có thể được tiến hành theo các hình thức sau: Đào tạo nội bộ; Mời chuyên gia bên ngoài đến đào tạo tại Công ty hoặc gửi nhân viên Công ty dự học các khoá đào tạo tại bên ngoài.

Công ty cũng thường xuyên mở các lớp đào tạo về môi giới, định giá bất động sản, quản lý sàn giao dịch bất động sản cho nhân viên và quản lý để nâng cao nghiệp vụ. Nhân viên quản lý điều hành được cử tham gia các buổi hội thảo, học tập nhằm nắm bắt, triển khai và ứng dụng các tiến bộ khoa học công nghệ, quản lý mới.

### **9.4 Chế độ tiền lương**

Công ty xây dựng chính sách tiền lương đồng bộ thống nhất, tiền lương được trả đúng căn cứ trên mức độ lao động và tính chất công việc, mức đóng góp của người lao động. Chính sách tiền lương của Công ty như sau:

- Lương tháng của cán bộ nhân viên được trả căn cứ theo bảng lương của Công ty và các chế độ khác theo qui định của Luật Lao động.
- Cán bộ nhân viên có thể được điều động làm thêm giờ. Cách tính lương thêm giờ và tổng giờ làm thêm trong tháng được thực hiện đúng theo Luật lao động Việt Nam.
- Chế độ nâng bậc lương: Công ty xét duyệt, điều chỉnh lương và tiền công được tiến hành vào tháng 10 hàng năm dựa trên các yếu tố và điều kiện xét duyệt nâng lương. Ngoài ra, Công ty có chế độ phụ cấp: phụ trách nhiệm, cấp chức vụ; phụ cấp điện thoại; trợ cấp tiền cơm ...cho nhân viên.
- Thưởng: Công ty có chính sách thưởng để khuyến khích người lao động hăng hái làm việc, cải tiến kỹ thuật, quản lý mang lại lợi nhuận, đóng góp vào sự phát triển của Công ty. Các hình thức thưởng của Công ty bao gồm: lương tháng 13, thưởng vượt mức doanh thu, thưởng cải tiến kỹ thuật, cải tiến quản lý...

### **9.5 Chế độ nghỉ phép, Lễ, Tết**

Công ty thực hiện theo luật định. Ngoài ra vào dịp tết nguyên đán công ty luôn cho nhân viên nghỉ thêm từ 4 đến 6 ngày được hưởng lương để cán bộ, nhân viên có điều kiện được nghỉ ngơi, vui tết cùng gia đình trong dịp tết.

### **9.6 Bảo hiểm và phúc lợi**

Công ty đảm bảo đầy đủ các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các quyền lợi khác của cán bộ công nhân viên theo luật định.

## 9.7 Tổ chức công đoàn

Công đoàn Công ty được tổ chức và hoạt động theo Luật Công đoàn và các luật liên quan khác.

## 10. Chính sách cổ tức

Theo Điều lệ của Công ty và pháp luật hiện hành, Công ty chỉ trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính và trích lập các quỹ. Sau khi chi trả cổ tức, Công ty phải đảm bảo các khoản nợ đến hạn phải trả.

Đại hội đồng cổ đông thường niên sẽ quyết định tỷ lệ chi trả cổ tức dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, kết quả kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng kinh doanh cho những năm tiếp theo.

Để tích lũy vốn phát triển kinh doanh của Công ty, Hoàng Quân đã không chi trả cổ tức trong năm 2008 và năm 2009. Dự kiến năm 2010 Công ty cũng không chi trả cổ tức.

## 11. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo Tài chính của Công ty trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

### 11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

#### 11.1.1 Trích khấu hao tài sản cố định

Công ty trích khấu hao tài sản cố định theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính phù hợp theo Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính về ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Thời gian khấu hao áp dụng cho các loại tài sản tại Công ty như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc:	25 năm
▪ Máy móc thiết bị	04 - 06 năm
▪ Phương tiện vận tải, truyền dẫn:	06 - 10 năm
▪ Thiết bị văn phòng, phương tiện phục vụ quản lý:	03 - 05 năm
▪ Phần mềm kế toán:	03 năm

#### 11.1.2 Mức lương bình quân

Thu nhập bình quân trên đầu người của Công ty năm 2009 là 8.000.000 đồng/tháng. Đây là mức thu nhập rất cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.

#### 11.1.3 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Căn cứ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và báo cáo 6 tháng đầu năm 2010 đã được soát xét, Công ty thanh toán các công nợ đầy đủ và đúng hạn cho nhà cung cấp, không có nợ quá hạn.

#### 11.1.4 Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp khác theo đúng quy định của Nhà nước và cơ quan thuế.

#### 11.1.5 Trích lập các quỹ

Sau khi kết thúc niên độ tài chính, Công ty tiến hành trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tỷ lệ trích lập các Quỹ sẽ do Đại hội đồng cổ đông thông qua hàng năm. Tình hình số dư các quỹ năm 2008, 2009 và 6 tháng đầu năm 2010 như sau:

### Số dư các quỹ cuối năm 2008, 2009, 6 tháng đầu năm 2010

*Đvt: triệu đồng*

STT	Diễn giải	31/12/2008	31/12/2009	30/06/2010
1	Quỹ đầu tư phát triển	-	146	146
2	Quỹ dự phòng tài chính	-	73	73
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	336	176
<b>TỔNG CỘNG:</b>		<b>-</b>	<b>555</b>	<b>395</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, BCTC hợp nhất kiểm toán 2009 – BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2010*

#### 11.1.6 Tổng dư nợ vay

Tổng dư nợ vay ngân hàng của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2009 là 358.942 triệu đồng và tại thời điểm 30/06/2010 là 303.919 triệu đồng. Tình hình vay và nợ dài hạn từ Ngân hàng như sau:

#### Tình hình dư nợ vay đến ngày 30/06/2010

*Đvt: triệu đồng*

STT	Ngân hàng	31/12/2009	30/06/2010
	<b>Vay và Nợ ngắn hạn</b>	<b>174.848</b>	<b>74.485</b>
1	Vay ngắn hạn	64.355	40.478
2	Vay cá nhân	8.000	8.500
3	Vay dài hạn đến hạn trả	102.493	25.237
	<b>Vay và Nợ dài hạn</b>	<b>184.094</b>	<b>229.434</b>
1	Ngân hàng ANZ - CN phụ tại TP. HCM	201	201
2	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - CN TP. HCM	13.419	0
3	Ngân hàng HSBC	239	174
4	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Vĩnh Long	18.566	18.566
5	Ngân hàng TMCP An Bình - CN Vĩnh Long	25	
6	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Vĩnh Long	151.644	210.493
	<b>Tổng cộng</b>	<b>358.942</b>	<b>303.919</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, BCTC hợp nhất kiểm toán 2009 – BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2010*

#### 11.1.7 Các khoản đầu tư

## Chi tiết các khoản đầu tư

Đvt: triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
<b>1.</b>	<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	-	<b>31.800</b>	<b>31.800</b>
<b>2.</b>	<b>Đầu tư dài hạn</b>	<b>347.122</b>	<b>82.125</b>	<b>82.586</b>
2.1	Đầu tư vào CT TNHH Liên doanh Hoa Chen Long Đức Phong – Hoàng Quân	597	1.360	1.821
2.2	Đầu tư dài hạn khác	346.525	80.765	80.765
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>347.122</b>	<b>113.925</b>	<b>114.386</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, BCTC hợp nhất kiểm toán 2009 – BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2010

## 11.1.8 Tình hình công nợ

## Các khoản phải thu

Đvt: triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2008		31/12/2009		30/06/2010	
	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn
Phải thu của khách hàng	87.410	-	149.442	-	262.713	-
Trả trước cho người bán	375.480	-	250.756	-	311.549	-
Phải thu khác	46.007	-	151.974	-	167.644	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>508.897</b>	<b>-</b>	<b>552.172</b>	<b>-</b>	<b>741.906</b>	<b>-</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, BCTC hợp nhất kiểm toán 2009 – BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2010

## Các khoản phải trả

Đvt: triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2008		31/12/2009		30/06/2010	
	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn
<b>Nợ ngắn hạn</b>						
Vay và nợ ngắn hạn	39.482	-	174.848	-	74.485	-
Phải trả cho người bán	34.114	-	289.957	-	77.298	-
Người mua trả tiền trước	778.567	-	351.494	-	600.839	-
Các khoản thuế phải nộp	3.155	-	58.961	-	102.140	-
Phải trả cán bộ CNV	41	-	2.290	-	2.373	-

Chỉ tiêu	31/12/2008		31/12/2009		30/06/2010	
	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn	Số dư	Nợ quá hạn
Chi phí phải trả	50.813	-	59.252	-	212.607	-
Phải trả phải nộp khác	59.314	-	126.576	-	167.856	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	336	-	176	-
Nợ dài hạn	47.152	-	293.110	-	387.831	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.012.638</b>	<b>-</b>	<b>1.356.824</b>	<b>-</b>	<b>1.625.605</b>	<b>-</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, BCTC hợp nhất kiểm toán 2009 – BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2010

## 11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	6 tháng đầu năm 2010
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	83,95%	115,87%	135,43%
- Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ – Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	54,93%	58,71%	65,55%
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	86,56%	70,78%	72,31%
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	644,09%	336,32%	347,54%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
- Vòng quay hàng tồn kho <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	16,88%	78,78%	25,95%
- Vòng quay tổng tài sản	4,10%	30,86%	14,34%
- Vòng quay khoản phải thu	7,34%	89,76%	46,15%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)</b>			
- Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	4,40%	12,48%	5,79%
- Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	1,17%	14,73%	3,70%
- Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,16%	3,10%	0,77%
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	1,67%	13,75%	11,78%

Về khả năng thanh khoản, hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty khá thấp, năm 2008 tài sản lưu động của Công ty chỉ bằng 0,84 lần so với nợ ngắn hạn và năm 2009 hệ số này chỉ đạt 1,16. Hệ số thanh toán nhanh của Công ty cũng chỉ vào khoảng 0,6 (nhỏ hơn hệ số an toàn là 1). Tuy nhiên về bản chất, trong cơ cấu nợ ngắn hạn của Công ty có 3 khoản mục chính là (i)

Vay và nợ ngắn hạn, (ii) Phải trả cho người bán và (iii) Người mua trả tiền trước. Do khách hàng của Công ty phải trả tiền theo tiến độ thực hiện dự án nên khoản mục người mua trả tiền trước chiếm tỷ trọng khá lớn trong cơ cấu nợ ngắn hạn. Đến khi Công ty hoàn tất sản phẩm và bàn giao cho khách hàng thì khoản mục này sẽ được chuyển và ghi nhận thành doanh thu, vì vậy khi không xảy ra những rủi ro bất khả kháng thì sẽ không ảnh hưởng nhiều đến khả năng thanh khoản của Công ty.

Về khả năng sinh lợi của Công ty, trong giai đoạn 2008 đến nay, các sản phẩm bất động sản của Hoàng Quân đưa vào kinh doanh chưa nhiều, trong khi giai đoạn đầu thực hiện dự án Công ty phải chịu nhiều chi phí như chi phí xây dựng, chi phí quản lý... nên các chỉ tiêu về khả năng sinh lợi của Công ty còn thấp (tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần đạt 12,5% và lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu chỉ đạt 14,7%).

Kể từ nửa cuối năm 2010 trở đi, khi các dự án của Hoàng Quân lần lượt được tung ra thị trường và thu về lợi nhuận cao, các chỉ số về khả năng sinh lợi của Công ty sẽ được cải thiện đáng kể và Công ty sẽ luôn duy trì mức lợi nhuận trên mỗi cổ phần (EPS) trên 5.000 đồng/cổ phần.

## 12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

### 12.1 Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	TRƯƠNG ANH TUẤN	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
2	LÊ ĐÌNH VIÊN	Thành viên HĐQT
3	NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG	Phó CT HĐQT kiêm Phó TGD
4	TRƯƠNG ĐỨC HIẾU	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
5	TRƯƠNG THÁI SƠN	Thành viên HĐQT
6	LÊ TRỌNG NGỌC	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
7	NGUYỄN NGỌC CỨ	Thành viên HĐQT

▪ Ông Trương Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

**Họ và tên:**

**TRƯƠNG ANH TUẤN**

<p><i>Giới tính:</i>  <i>Ngày tháng năm sinh:</i>  <i>Nơi sinh:</i>  <i>CMND</i>  <i>Quốc tịch:</i>  <i>Dân tộc:</i>  <i>Quê quán:</i>  <i>Địa chỉ thường trú:</i>  <i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>  <i>Trình độ văn hóa:</i>  <i>Trình độ chuyên môn:</i></p>	<p>Nam            29/9/1964            Ninh Thuận            024257249 cấp ngày 20/7/2006 tại CA Tp.HCM            Việt Nam            Kinh            Ninh Thuận            373 Huỳnh Văn Bánh, P.11, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM            (08) 39144016            12/12            Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh</p>
<p><b>Quá trình công tác:</b></p> <p>+ Từ 1990 – 1994 :</p> <p>+ Từ 1995 – 1998 :</p> <p>+ Từ 1998 – 1999 :</p> <p>+ Từ 1999 – 2000 :</p> <p>+ Từ tháng 8/2000 đến nay :</p>	<p>Kế toán trưởng – Trưởng phòng Kế hoạch Công ty xây dựng Ninh Phước - Ninh Thuận.            Trưởng phòng Kinh doanh, Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty Nghi Gia (Singapore) – Tp.HCM.            Trưởng phòng Kinh doanh, Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty Vĩnh Phước (Indo) – Tp.HCM            Trưởng phòng Kinh doanh, Trợ lý Giám đốc Công ty Thành Danh – Việt Nam.            Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân</p>
<p><b>Chức vụ công tác hiện nay:</b></p> <p><i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i></p>	<p>Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chủ tịch HĐQT Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận</li> <li>- Chủ tịch HĐQT Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông</li> <li>- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ.</li> <li>- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Việt Kiến Trúc, Tp.HCM.</li> <li>- Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân, Tp.HCM</li> <li>- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Nam Quân, Tp.HCM</li> </ul>
<p><b>Số CP nắm giữ:</b>  <i>(thời điểm 30/08/2010)</i>            + Đại diện sở hữu:            + Cá nhân sở hữu:</p>	<p>22.610.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 56,5% tổng số cổ phần</p> <p>Không</p> <p>22.610.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 56,5% tổng số cổ phần</p>
<p><i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>  <i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>  <b>Những người có liên quan:</b>            + Vợ: Nguyễn Thị Diệu Phương            + Em: Trương Thái Sơn            + Em: Trương Đức Hiếu  <i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>  <i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i></p>	<p>Không</p> <p>Không</p> <p>2.000.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 5% tổng số cổ phần            1.200.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 3% tổng số cổ phần            500.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,25% tổng số cổ phần</p> <p>Không</p> <p>Không</p>



▪ Ông Lê Đình Viên – Thành viên Hội đồng Quản trị

**Họ và tên:**

**LÊ ĐÌNH VIÊN**

<p><i>Giới tính:</i>  <i>Ngày tháng năm sinh:</i>  <i>Nơi sinh:</i>  <i>CMND</i>  <i>Quốc tịch:</i>  <i>Dân tộc:</i>  <i>Quê quán:</i>  <i>Địa chỉ thường trú:</i>  <i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>  <i>Trình độ văn hóa:</i>  <i>Trình độ chuyên môn:</i></p>	<p>Nam          10/01/1951          Bình Định          020102390 cấp ngày 08/5/2008 tại CA Tp.HCM          Việt Nam          Kinh          Bình Định          42 Lý Thái Tổ, P.2, Q.3, TPHCM          (08) 22131058          12/12          Tiến sỹ khoa học</p>
<p><b>Quá trình công tác:</b>          + Từ 1975-1978          + Từ 1979-1994          + Từ 1994-2000          + Từ 2001-2007            + Từ 2007 đến nay</p>	<p>Cán bộ Sở Công nghiệp TPHCM          Giám đốc Cty May Sài Gòn 3- Sở Công nghiệp TPHCM          Chủ tịch Cty Trường Thịnh thuộc LĐLĐ TPHCM          Chủ tịch HĐQT Cty CP-XD-GT-DV-TM Miền Nam          Chủ tịch HĐQT:          Cty CP-XD-GT-DV-TM Miền Nam          Cty CP Đầu Tư Nam Quân          Kiểm Hiệu Trưởng Trường ĐH Kinh Tế Công Nghiệp Long An</p>
<p><b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>    <i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i></p>	<p>Chủ tịch HĐQT:          Cty CP-XD-GT-DV-TM Miền Nam          Cty CP Đầu Tư Nam Quân          Kiểm Hiệu Trưởng Trường ĐH Kinh Tế Công Nghiệp Long An          Chủ tịch HĐQT:          Cty CP-XD-GT-DV-TM Miền Nam          Kiểm Hiệu Trưởng Trường ĐH Kinh Tế Công Nghiệp Long An</p>
<p><b>Số CP nắm giữ:</b>          (thời điểm 30/08/2010)          + Đại diện sở hữu:          + Cá nhân sở hữu:</p>	<p>1.990.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 4,975% tổng số cổ phần          Không          1.990.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 4,975% tổng số cổ phần</p>
<p><i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>  <i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>  <b>Những người có liên quan:</b>  <i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>  <i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i></p>	<p>Không          Không          Không          Không          Không</p>

▪ Bà Nguyễn Thị Diệu Phương – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

**Họ và tên:**

**NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG**

<p><i>Giới tính:</i>  <i>Ngày tháng năm sinh:</i>  <i>Nơi sinh:</i>  <i>CMND</i>  <i>Quốc tịch:</i>  <i>Dân tộc:</i>  <i>Quê quán:</i>  <i>Địa chỉ thường trú:</i>  <i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>  <i>Trình độ văn hóa:</i>  <i>Trình độ chuyên môn:</i></p>	<p>Nữ            14/7/1965            Thừa Thiên Huế            024257248 cấp ngày 27/4/2004 tại CA Tp.HCM            Việt Nam            Kinh            Thừa Thiên Huế            373 Huỳnh Văn Bánh, P.11, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM            (08) 39144016            12/12            Cử nhân Quản trị Kinh doanh</p>
<p><b>Quá trình công tác:</b></p> <p>+ Từ 2000 đến 2002            + Từ 2003 đến 2005            + Từ 2006 đến nay</p>	<p>Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tài chính Kế toán, Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân, Tp.HCM            Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tài chính Kế toán, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông, Tp.HCM            Phó Tổng Giám đốc, Công ty CP TV – TM - DV Địa ốc Hoàng Quân</p>
<p><b>Chức vụ công tác hiện nay:</b></p> <p><i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i></p>	<p>- Phó Tổng Giám đốc Tài chính Kế toán – Công ty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân.            - Phó Chủ tịch HĐQT, Công ty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân            Không</p>
<p><b>Số CP nắm giữ:</b>            (thời điểm 30/08/2010)            + Đại diện sở hữu:            + Cá nhân sở hữu:</p>	<p>2.000.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 5% tổng số cổ phần            Không            2.000.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 5% tổng số cổ phần</p>
<p><i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>  <i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>  <b>Những người có liên quan:</b>            + <i>Chồng:</i> Trương Anh Tuấn  <i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>  <i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i></p>	<p>Không            Không            22.610.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 56,5% tổng số cổ phần            Không            Không</p>

▪ Ông Trương Đức Hiếu – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

**Họ và tên:**

**TRƯƠNG ĐỨC HIẾU**

<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	04/4/1972
<i>Nơi sinh:</i>	Ninh Thuận
<i>CMND</i>	024396201 cấp ngày 19/4/2005 tại CA Tp.HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Ninh Thuận
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	337 Huỳnh Văn Bánh, P.11, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(08) 39144016
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
<b>Quá trình công tác:</b>	
+ Từ 1998 đến 2002	Trưởng phòng Phát triển thị trường, Công ty XNK Nam Thái Sơn
+ Từ 2002 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh, CTCP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	
	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Thành viên HĐQT, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân
	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông.
	Phó Chủ tịch HĐQT phụ trách Kinh doanh, Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Cần Thơ.
	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh, Công ty CP Đầu tư Địa ốc Hoàng Quân Bình Thuận.
<b>Số CP nắm giữ:</b>	
<i>(thời điểm 30/08/2010)</i>	500.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,25% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	Không
+ Cá nhân sở hữu:	500.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,25% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<b>Những người có liên quan:</b>	
+ Anh: Trương Anh Tuấn	22.610.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 56,5% tổng số cổ phần
+ Anh: Trương Thái Sơn	1.200.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 3% tổng số cổ phần
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

▪ Ông Trương Thái Sơn – Thành viên HĐQT

**Họ và tên:**

**TRƯƠNG THÁI SƠN**

<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	07/3/1967
<i>Nơi sinh:</i>	Ninh Thuận
<i>CMND</i>	024304963 cấp ngày 08/11/2007 tại CA Tp.HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Ninh Thuận
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	175 Trần Huy Liệu, P.8, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(08) 39144016
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh
<b>Quá trình công tác:</b>	
+ Từ 1992 đến 1994	Giám đốc Marketing, Công ty VPP Bến Nghé
+ Từ 1994 đến 1995	Giám đốc Kinh doanh, Công ty thương mại DX
+ Từ 1996 đến 1997	Giám đốc Kinh doanh, Công ty TNHH Long Sư
+ Từ 1998 đến 2001	Giám đốc Kinh doanh, Công ty TNHH Bao bì và Mực in Việt Nam
+ Từ 2002 đến 04/2010	Phó tổng Giám đốc, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Thành viên HĐQT Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Giám đốc Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân
<b>Số CP nắm giữ:</b> (thời điểm 30/08/2010)	1.200.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 3% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	Không
+ Cá nhân sở hữu:	1.200.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 3% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<b>Những người có liên quan:</b>	
+ Anh: Trương Anh Tuấn	22.610.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 56,5% tổng số cổ phần
+ Em: Trương Đức Hiếu	500.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,25% tổng số cổ phần
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

▪ Ông Lê Trọng Ngọc – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

**Họ và tên:**

**LÊ TRỌNG NGỌC**

<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	1962
<i>Nơi sinh:</i>	Kiên Giang
<i>CMND</i>	370630797 cấp ngày 14/4/2004 tại CA Kiên Giang
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Kiên Giang
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	239 Nguyễn Bình Khiêm, Rạch Giá, Kiên Giang
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(08) 39144016
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Kỹ sư xây dựng
<b>Quá trình công tác:</b>	
+ Từ 1984 đến 1993	- Chỉ huy trưởng Công trường, Công ty XNK Kiên Giang. - Đội trưởng, Công ty xi măng Kiên Giang
+ Từ 1993 đến 1996	Trưởng phòng Kế hoạch Kỹ thuật Công ty CP Tư vấn xây dựng Kiên Giang.
+ Từ 1997 đến 2007	Phó Tổng Giám đốc, Công ty CP Tư vấn xây dựng Kiên Giang
+ Từ 2007 đến 2010	Phó Tổng Giám đốc thường trực, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân.
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Phó Tổng Giám đốc thường trực, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân.
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Tổng Giám đốc, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Mê Kông
<b>Số CP nắm giữ:</b> <i>(thời điểm 30/08/2010)</i>	70.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,175% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	Không
+ Cá nhân sở hữu:	70.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,175% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<b>Những người có liên quan:</b>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

▪ Ông Nguyễn Ngọc Cư – Thành viên HĐQT

**Họ và tên:**

**NGUYỄN NGỌC CƯ**

<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	15/6/1942
<i>Nơi sinh:</i>	Quảng Trị
<i>CMND</i>	022042851 cấp ngày 07/01/2003 tại CA Tp.HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Quảng Trị
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	71 đường số 5 (số cũ 19K3) CX Chu Văn An, P26,Q.Bình Thạnh,Tp.HCM
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(08) 39144016
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Tiến sỹ Quản trị Kinh doanh

<b>Quá trình công tác:</b> + Từ 1981 đến 2002 + Từ 2004 đến nay	Sở Khoa học – Công nghệ, Tp.HCM - Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân, Tp.HCM - Công ty CP Đầu tư Nam Quân
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>  <i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	- Thành viên HĐQT, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân - Trưởng Ban Quản lý Dự án Đầu tư – Giáo dục, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Phó Tổng Giám đốc, Công ty CP Đầu tư Nam Quân, Tp.HCM
<b>Số CP nắm giữ:</b> (thời điểm 30/08/2010) + Đại diện sở hữu: + Cá nhân sở hữu:	50.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,125% tổng số cổ phần Không 50.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,125% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i> <i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i> <b>Những người có liên quan:</b> <i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i> <i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không Không Không Không Không

## 12.2 Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	TRƯƠNG ANH TUẤN	Tổng Giám đốc
2	NGUYỄN THỊ DIỆU PHƯƠNG	Phó Tổng Giám đốc
3	TRƯƠNG ĐỨC HIẾU	Phó Tổng Giám đốc
4	LÊ TRỌNG NGỌC	Phó Tổng Giám đốc
5	NGUYỄN TÔN	Phó Tổng Giám đốc
6	HOÀNG ĐẠO CUNG	Phó Tổng Giám đốc
7	VŨ TRỌNG ĐẮC	Phó Tổng Giám đốc

- **Ông Trương Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**  
(xem phần sơ yếu lý lịch của Thành viên Hội đồng quản trị)
- **Bà Nguyễn Thị Diệu Phương – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**  
(xem phần sơ yếu lý lịch của Thành viên Hội đồng quản trị)
- **Ông Trương Đức Hiếu – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**  
(xem phần sơ yếu lý lịch của Thành viên Hội đồng quản trị)
- **Ông Lê Trọng Ngọc – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**  
(xem phần sơ yếu lý lịch của Thành viên Hội đồng quản trị)

▪ Ông Nguyễn Tôn –Phó Tổng Giám đốc

**Họ và tên:**

**NGUYỄN TÔN**

<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	27/3/1960
<i>Nơi sinh:</i>	Ninh Thuận
<i>CMND</i>	024470899 cấp ngày 12/12/2005 tại CA Tp.HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Ninh Thuận
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	333/4 Huỳnh Văn Bánh, P.11, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(08) 39144016
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Kỹ sư Hoá
<b><i>Quá trình công tác:</i></b> <i>+ Từ 2002 đến nay</i>	Công tác tại Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân
<b><i>Chức vụ công tác hiện nay:</i></b> <i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Phó Tổng Giám đốc Thi công Xây dựng, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân. Không
<b><i>Số CP nắm giữ:</i></b> <i>(thời điểm 30/08/2010)</i> <i>+ Đại diện sở hữu:</i> <i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	Không Không Không
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i> <i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i> <b><i>Những người có liên quan:</i></b> <i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i> <i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không Không Không Không Không

▪ Ông Hoàng Đạo Cung – Phó Tổng Giám đốc

**Họ và tên:**

**HOÀNG ĐẠO CUNG**

<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	27/01/1944
<i>Nơi sinh:</i>	Hà Nội
<i>CMND</i>	011259647 cấp ngày 14/7/2006 tại CA Hà Nội
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Hà Nội
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Cư xá Trần Kế Xương, Phan Đăng Lưu, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(08) 39974609
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Giáo sư – Tiến sĩ Kiến trúc sư
<b><i>Quá trình công tác:</i></b> <i>+ Từ 2008 đến nay</i>	Công tác tại Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân
<b><i>Chức vụ công tác hiện nay:</i></b> <i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Phó Tổng Giám đốc Kỹ thuật, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân. Giám đốc, Công ty CP Việt Kiến Trúc
<b><i>Số CP nắm giữ:</i></b> <i>(thời điểm 30/08/2010)</i> <i>+ Đại diện sở hữu:</i> <i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	Không Không Không
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i> <i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i> <b><i>Những người có liên quan:</i></b> <i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i> <i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không Không Không Không Không



▪ Ông Vũ Trọng Đắc – Phó Tổng Giám đốc

**Họ và tên:**

**VŨ TRỌNG ĐẮC**

<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	08/01/1950
<i>Nơi sinh:</i>	Lạng Sơn
<i>CMND</i>	020062054 cấp ngày 16/01/2007 tại CA Tp.HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Nam Hà
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	23 Vũ Huy Tấn, P.3, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(08) 39144016
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân Kinh tế
<b>Quá trình công tác:</b>	
<i>+ Từ 1971 đến 1976</i>	Giáo viên Trường Kinh tế I và Trường Cán bộ, Quản lý, Tổng cục Hậu cần, Quân đội Nhân dân Việt Nam.
<i>+ Từ 1976 đến 1988</i>	Cán bộ văn phòng 2 Bộ Cơ khí Luyện kim, Tp.HCM và Giáo viên, Cán bộ quản lý Trường Kỹ thuật Cao Thắng, Tp.HCM
<i>+ Từ 1988 đến 2010</i>	Trưởng phòng, Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH 1 Thành viên Phát triển và Kinh doanh nhà Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn
<i>+ Từ tháng 3/2010 đến nay</i>	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư – Quản lý dự án, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Phó Tổng Giám đốc Đầu tư – Quản lý dự án, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không
<b>Số CP nắm giữ:</b> <i>(thời điểm 30/08/2010)</i>	30.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,075% tổng số cổ phần
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	Không
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	30.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,075% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<b>Những người có liên quan:</b>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

**12.3 Danh sách thành viên Ban Kiểm soát**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	BÙI KẾ THIÊN	Trưởng Ban kiểm soát
2	ĐOÀN THỊ BÍCH LAN	Thành viên Ban kiểm soát
3	HỒ ĐÌNH HIẾU	Thành viên Ban kiểm soát

- Ông Bùi Kế Thiên – Trưởng Ban kiểm soát**

**Họ và tên:****BÙI KẾ THIÊN**

<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	14/11/1970
<i>Nơi sinh:</i>	Lâm Đồng
<i>CMND</i>	025031191 cấp ngày 30/5/2009 tại CA Tp.HCM
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Vĩnh Lạc, Vĩnh Phúc
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	176 Đường 42, P.Bình Trưng Đông, Q.2, Tp.HCM
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(08) 39144016 - 39913808
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Thạc sỹ Kinh tế
<b>Quá trình công tác:</b>	
+ Từ 1993 - 1995	Kế toán tại Công ty Giống Cây trồng Miền Nam
+ Từ 1995 - 2007	Kế toán – Kế toán trưởng Công ty Công nghiệp Cao su RUBIMEX
+ Từ 2007 - 2009	Kế toán trưởng Công ty CP TV – TM - DV Địa ốc Hoàng Quân
+ Từ 2009 - nay	Trưởng ban kiểm soát Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Trưởng ban kiểm soát Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không
<b>Số CP nắm giữ:</b>	
<i>(thời điểm 30/08/2010)</i>	35.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,088% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	Không
+ Cá nhân sở hữu:	35.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,088% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<b>Những người có liên quan:</b>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

## ▪ Bà Đoàn Thị Bích Lan – Thành viên Ban kiểm soát

<b>Họ và tên:</b>	<b>Đoàn Thị Bích Lan</b>
<i>Giới tính:</i> <i>Ngày tháng năm sinh:</i> <i>Nơi sinh:</i> <i>CMND</i> <i>Quốc tịch:</i> <i>Dân tộc:</i> <i>Quê quán:</i> <i>Địa chỉ thường trú:</i> <i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i> <i>Trình độ văn hóa:</i> <i>Trình độ chuyên môn:</i>	Nữ 06/09/1979 Thành phố Hồ Chí Minh 023227405 cấp ngày 29/5/1996 tại CA Tp.HCM Việt Nam Kinh Thành phố Hồ Chí Minh B13/387 xã Đa Phước, Bình Chánh, Thành Phố Hồ Chí Minh (08) 39144016 12/12 Cử nhân kế toán tài chính
<b>Quá trình công tác:</b>  + Từ 2000 đến 2002  + Từ 2003 đến nay	Chuyên viên thẩm định giá – Trung tâm thông tin và Thẩm Định giá Miền Nam Chuyên viên tài chính, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân, Tp.HCM
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b> <i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Thành viên Ban Kiểm Soát – Công ty CP TV TM DV Địa ốc Hoàng Quân. Không
<b>Số CP nắm giữ:</b> <i>(thời điểm 30/08/2010)</i> + Đại diện sở hữu: + Cá nhân sở hữu:	15.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0.038% tổng số cổ phần Không 15.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0.038% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i> <i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i> <b>Những người có liên quan:</b> + <i>Chồng:</i> <i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i> <i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không Không  Không Không

▪ Ông Hồ Đình Hiếu – Thành viên Ban kiểm soát

**Họ và tên:**

**HỒ ĐÌNH HIẾU**

<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	31/7/1978
<i>Nơi sinh:</i>	Đắk Lắk
<i>CMND</i>	240553663 cấp ngày 30/12/2005 tại Đắk Lắk
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Thừa Thiên Huế
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	17 Ngô Mây, Tp.Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(08) 39913808
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Kiến trúc sư
<b>Quá trình công tác:</b>	
<i>+ Từ 2001 đến 2005</i>	Nhân viên tư vấn thiết kế và giám sát thi công công trình – Công ty Kinh doanh nhà Đắk Lắk
<i>+ Từ 2006 đến nay</i>	Nhân viên Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân, Tp.HCM
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân Phó ban quản lý Giáo dục – Đầu tư, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân, Tp.HCM.
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Phó Ban quản lý dự án, Công ty CP Đầu tư Nam Quân, Tp.HCM
<b>Số CP nắm giữ:</b> <i>(thời điểm 30/08/2010)</i>	20.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,05% tổng số cổ phần
<i>+ Đại diện sở hữu:</i>	Không
<i>+ Cá nhân sở hữu:</i>	20.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,05% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<b>Những người có liên quan:</b>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

**12.4 Kế toán trưởng**

<b>Họ và tên:</b>	<b>NGUYỄN HOÀI THU</b>
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	28/9/1977
<i>Nơi sinh:</i>	Tiền Giang
<i>CMND</i>	311452221 cấp ngày 10/4/1992 tại CA Tiền Giang
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Quê quán:</i>	Tiền Giang
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Tân Lý Tây, Châu Thành, Tiền Giang
<i>Số ĐT liên lạc ở cơ quan:</i>	(08) 39144016
<i>Trình độ văn hóa:</i>	12/12
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân Kinh tế
<b>Quá trình công tác:</b>	
+ Từ 10/1999 đến 10/2001	Kế toán giá thành, Công ty giày An Giang
+ Từ 11/2001 đến 12/2003	Kế toán tổng hợp, Công ty TNHH Chenfeng
+ Từ 01/2004 đến 09/2007	Kế toán trưởng, Công ty TNHH Phổ Bình
+ Từ 10/2007 đến nay	Kế toán trưởng, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân
<b>Chức vụ công tác hiện nay:</b>	Kế toán trưởng, Công ty CP TV – TM – DV Địa ốc Hoàng Quân
<i>Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không
<b>Số CP nắm giữ:</b> (thời điểm 30/08/2010)	35.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,088% tổng số cổ phần
+ Đại diện sở hữu:	Không
+ Cá nhân sở hữu:	35.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,088% tổng số cổ phần
<i>Hành vi vi phạm pháp luật:</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không
<b>Những người có liên quan:</b>	Không
<i>Những khoản nợ đối với Công ty:</i>	Không
<i>Lợi ích liên quan đối với Công ty:</i>	Không

**13. Tài sản****Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính đến ngày 30/06/2010***Đvt: triệu đồng*

STT	Khoản mục	Nguyên Giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>148.480</b>	<b>11.497</b>	<b>136.983</b>	<b>92,3%</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	128.501	1.354	127.147	98,9%
2	Máy móc và thiết bị	1.716	446	1.270	74,0%
3	Thiết bị truyền dẫn	14.708	7.189	7.519	51,1%
5	Dụng cụ quản lý	3.555	2.508	1.047	29,5%
	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>3.039</b>	<b>263</b>	<b>2.776</b>	<b>91,3%</b>

STT	Khoản mục	Nguyên Giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Quyền sử dụng đất	2.807	184	2.623	93,4%
2	Phần mềm vi tính	232	79	153	65,9%
	<b>CỘNG</b>	<b>151.519</b>	<b>11.760</b>	<b>139.759</b>	<b>92,2%</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất soát xét 6 tháng đầu năm 2010

## 14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức những năm tiếp theo

### Kế hoạch lợi nhuận 2010-2013

#### Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận 2010-2013

	2010		2011		2012		2013	
	Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng giảm so với 2009	Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng giảm so với 2010	Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng giảm so với 2011	Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng giảm so với 2011
Vốn điều lệ	400,0	0,0	500,0	25,0	500,0	0,0	500,0	0,0
Doanh thu thuần	950,0	88,9	1.516,0	59,6	2.298,0	51,6	4.104,9	78,6
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	200,0	227,9	300,0	50,0	450,0	50,0	856,1	90,2
Tỷ lệ LNST/ DThu thuần	21,1%		19,8		19,6		20,9	
Tỷ lệ LNST /Vốn điều lệ	50,0%		60,0		90,0		171,2	
EPS (đồng/cp)	5.000	227,9	6.000	20,0	9.000	50,0	17.122	90,2
Cổ tức/mệnh giá	-		15%		15%		15%	

Nguồn: Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân

### Căn cứ thực hiện kế hoạch

#### Năm 2010

- Dự án Cheery Apartment (Hoàng Quân sở hữu 100%): Thiết kế căn hộ cao cấp trên tổng diện tích 4.985 m<sup>2</sup>, tại khu vực quận 2, thành phố hồ chí minh. Với thiết kế tổng thể bao gồm 4 căn biệt thự và 99 căn hộ cao cấp. Đã bán được 4 căn biệt thự và hơn 65 căn nhà. Năm 2010 sẽ hoàn thành gần 60% tiến độ thi công và ghi nhận 163,8 tỷ đồng doanh thu và 41,7 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế.
- Dự án biệt thự sinh thái Châu Pha Vũng Tàu (Hoàng Quân sở hữu 60%): Dự án với tổng diện tích 4,5 ha bao gồm 76 căn biệt thự cao cấp. Dự án đã bán được gần 40 căn với giá bình quân 1,3 tỷ/căn và dự kiến trong năm 2010 sẽ bán hơn 53 căn trong tổng số 76 căn biệt thự. Dự án Châu Pha Vũng Tàu dự kiến mang lại doanh thu là 69,16 tỷ đồng và đóng góp 19,76 tỷ đồng lợi nhuận trong năm 2010.
- Dự án Khu Dân Cư Bình Minh (Hoàng Quân sở hữu 75%): Dự án với tổng quy mô gần 30ha, với 1185 căn nhà phố liền kề nằm ngay trục đường quốc lộ 1A và cầu Cần Thơ, hiện dự án đã bán hơn 800 căn nhà phố, dự kiến dự án khu dân cư Bình Minh sẽ đóng góp khoảng 36,3 tỷ đồng lợi nhuận trong năm 2010.
- Dự án Khu Công nghiệp Bình Minh: Tổng diện tích cho thuê ước tính hơn 86ha, và đã thực hiện cho thuê 8,2ha diện tích, kết thúc năm 2010 sẽ hoàn tất việc ký hợp đồng cho thuê với tổng diện tích hơn 40ha cơ sở hạ tầng với giá bình quân hơn 60 USD trên 1m<sup>2</sup>

đất cho thuê. Dự kiến doanh thu ghi nhận trong năm 2010 của dự án khoảng hơn 347 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế dự kiến hơn 143 tỷ đồng.

- Dự án Khu Công Nghiệp Hàm Kiệm: Tổng diện tích cho thuê khoảng 101 ha. Trong năm 2010 đã thực hiện cho thuê 9ha và dự kiến kết thúc năm 2010 sẽ hoàn thành bàn giao cơ sở hạ tầng cho thuê gần 20 ha, ghi nhận doanh thu 99,3 tỷ đồng và lợi nhuận hơn 28 tỷ đồng.

Năm 2011:

- Dự án Cheery Apartment sẽ bàn giao trong năm 2011, 40% doanh thu căn hộ và 20% doanh thu biệt thự còn lại sẽ được hoạch toán thời gian này. Ngoài ra, việc khai thác hơn 20% diện tích thương mại dịch vụ trong năm 2011. Dự kiến ghi nhận 107,36 tỷ đồng doanh thu và 27 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế cho Hoàng Quân.
- Dự án Cao Ốc Bình Trưng Đông: Đây là dự án thứ 2 của Hoàng Quân sau dự án Cheery Apartment tại khu vực quận 2, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án với tổng diện tích hơn 5.500m<sup>2</sup>, dự kiến sẽ hoàn thành trong vòng 2 năm với số lượng hơn 100 căn hộ. Doanh thu dự kiến ghi nhận gần 120 tỷ đồng doanh thu và hơn 33 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế.
- Dự án Châu Pha Vũng Tàu: dự kiến sẽ bán toàn bộ 23 căn biệt thự còn lại trong năm 2011 và ghi nhận doanh thu 19 trong tổng 23 căn sẽ mang lại 24,7 tỷ đồng doanh thu. Ngoài ra, trong năm 2011 dự kiến sẽ khai thác 20% diện tích kinh doanh thương mại dịch vụ với giá bán bình quân 4,5 triệu/m<sup>2</sup>. Tổng doanh thu dự án mang lại dự kiến khoảng gần 30 tỷ đồng và 8 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế.
- Dự án Châu Pha Vũng Tàu giai đoạn 2 (Hoàng Quân chủ đầu tư 100% vốn): nối tiếp sự thành công của dự án Châu Pha Vũng Tàu, Hoàng Quân sẽ triển khai dự án Châu Pha Vũng Tàu Giai đoạn 2 với quy mô 14ha và số lượng biệt thự gần 240 căn để tạo nên một khu vực tổ hợp biệt thự sinh thái đặc trưng. Dự kiến bán và bàn giao nhà trong năm ước tính khoảng 40% số lượng trong tổng gần 240 căn biệt thự. Ghi nhận doanh thu 134,4 tỷ đồng và hơn 35 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế
- Dự án Khu Dân cư Bình Minh trong năm 2011 dự kiến sẽ bán toàn bộ sản phẩm còn lại của dự án, đóng góp 286,55 tỷ đồng doanh thu và gần 72 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế
- Dự án Hoàng Quân Plaza: Kết thúc năm 2011 sẽ hoàn thành gần 70% tiến độ xây dựng và doanh thu dự kiến ghi nhận trong năm khoảng 750 tỷ và gần 200 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế.
- Dự án Khu Công nghiệp Bình Minh: dự kiến trong năm 2011, tổng diện tích cho thuê cơ sở hạ tầng của dự án khu công nghiệp Bình Minh vào khoảng hơn 30 ha. Dự kiến trong năm sẽ thực hiện bàn giao cơ sở hạ tầng cho thuê với quy mô khoảng 23ha, và ghi nhận 300 tỷ doanh thu cùng với hơn 100 tỷ lợi nhuận.
- Dự án Khu Công nghiệp Hàm Kiệm: kế hoạch sẽ khai thác hơn 20% diện tích cho thuê còn lại của dự án, khoảng gần 20ha diện tích. Ghi nhận doanh thu 61,4 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế gần 20 tỷ đồng
- Dự án tái định cư 14ha: Cùng với việc triển khai dự án tái định cư 14ha tại khu vực Cần Thơ trong năm 2010, năm 2011 việc hoàn thành các hạng mục, tiến độ thi công trên cơ sở ghi nhận gần 30% doanh thu trong tổng doanh thu dự án, doanh thu trong năm ước tính khoảng 48,2 tỷ đồng và 10,8 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế.

Năm 2012

- Dự án Cheery Apartment: việc khai thác hơn 30% diện tích thương mại dịch vụ của của dự án, dự kiến mang lại 4,4 tỷ đồng doanh thu và 1,3 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế trong năm 2012.
- Dự án cao ốc Bình Trưng Đông quận 2: 2012 dự kiến sẽ là hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, dự kiến sẽ ghi nhận 40% trong tổng doanh thu của dự án, ước tính khoảng gần 120 tỷ đồng doanh thu và 32 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế.

- Dự án Châu Pha Vũng Tàu giai đoạn 1: Việc ghi nhận 5% doanh thu nhà biệt thự còn lại của dự án và khai thác hơn 50% diện tích kinh doanh thương mại dịch vụ dự kiến mang lại 12,5 tỷ đồng doanh thu và 3,8 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế.
- Dự án Châu Pha Vũng Tàu giai đoạn 2: trong giai đoạn 2012, kế hoạch doanh thu cho giai đoạn này vào tầm khoảng 72 căn nhà biệt thự, doanh thu ước tính khoảng 100,8 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế 25,7 tỷ đồng
- Dự án Khu Dân Cư Bình Minh: trong giai đoạn này, dự án khu dân cư Bình Minh sẽ tiến hành khai thác việc triển khai sản phẩm cao ốc căn hộ và trung tâm thương mại dịch vụ trong tổ hợp dự án Khu Dân cư Bình Minh. Dự kiến việc triển khai sản phẩm cao ốc căn hộ trong giai đoạn này mang lại doanh thu khoảng 40 tỷ và đóng góp gần 10 tỷ lợi nhuận trước thuế.
- Dự án Hoàng Quân Plaza: năm 2012, giai đoạn hoàn thành dự án Hoàng Quân Plaza. Doanh thu còn lại của dự án sẽ được ghi nhận toàn bộ trong giai đoạn này, ngoài ra dự kiến sẽ bắt đầu khai thác các sản phẩm thương mại dịch vụ của dự án. Khoảng 20% trong tổng diện tích kinh doanh thương mại dịch vụ được bán trong giai đoạn này. Dự kiến tổng doanh thu ghi nhận trong năm 2012 của dự án khoảng hơn 720 tỷ (trong đó, doanh thu căn hộ hơn 580 tỷ và doanh thu thương mại dịch vụ gần 137 tỷ đồng). Tổng lợi nhuận trước của dự án trong năm 2012 dự kiến vào khoảng gần 190 tỷ đồng.
- Dự án Khu Công nghiệp Bình Minh: cùng với việc triển khai bàn giao cơ sở hạ tầng của các hợp đồng đã ký kết và dự kiến ký hợp đồng cho thuê trong năm phần còn lại của diện tích. Doanh thu ước tính ghi nhận trong năm 2012 khoảng gần 288 tỷ đồng và lợi nhuận ước tính gần 100 tỷ đồng trước thuế.
- Dự án Khu Công Nghiệp Đông Bình: đây là dự án mở rộng của dự án khu công nghiệp Bình Minh, quy mô khoảng 350 ha. 2012 là năm tiền đề của dự án này. Cùng với tốc độ phát triển về quy mô của các doanh nghiệp trong khu vực, dự án Khu Công Nghiệp Đông Bình dự kiến sẽ triển khai tiến độ lấp đầy diện tích cho thuê. Trong năm 2012, dự kiến cho thuê và ghi nhận doanh thu 5% diện tích, hoạch toán 43,2 tỷ đồng doanh thu và lợi nhuận trước thuế dự kiến gần 11 tỷ.
- Dự án Khu Công Nghiệp Hàm Kiệm: trong năm 2012 dự kiến sẽ ký hợp đồng cho thuê phần còn lại diện tích của dự án. Dựa trên cơ sở bàn giao cơ sở hạ tầng các hợp đồng đã ký và hợp đồng mới ký kết, doanh thu ghi nhận trong năm 2012 dự tính vào khoảng 96,5 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế 27 tỷ đồng.
- Dự án Khu Công Nghiệp Hàm Kiệm mở rộng: quy mô dự án rộng vào khoảng 150 ha. Đây là dự án giai đoạn 2 của dự án Khu Công Nghiệp Hàm Kiệm I. Ước tính doanh thu được ghi nhận trên cơ sở bàn giao 5% diện tích cho thuê, số tiền ghi nhận khoảng 28,5 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế ước tính gần 8 tỷ đồng
- Dự án Khu Dân Cư Hàm Kiệm: Tổng quy mô dự án vào khoảng 63 ha, dự kiến xây dựng nhà phố liên kế với thiết kế 1 trệt 2 lầu. Doanh thu ban đầu trong giai đoạn 2012 của dự án ước tính đạt 5% trong tổng doanh thu hơn 2.000 tỷ của dự án. Doanh thu dự kiến: 100 tỷ, lợi nhuận dự kiến: 24.7 tỷ đồng.
- Dự án Khu Dân Cư Long An: Dự án khu dân cư Long An với tổng quy mô dự án 57.4 ha, thiết kế nhà biệt thự và nhà phố liên kế. Dự kiến trong giai đoạn này, việc triển khai bán sản phẩm nhà sẽ mang lại doanh thu gần 200 tỷ (đạt được gần 10% trong tổng số doanh thu dự án) và lợi nhuận trước thuế dự kiến đạt 40 tỷ (chiếm 8% trong tổng lợi nhuận trước thuế của toàn bộ dự án)
- Dự án Tái Định Cư Cần Thơ: năm 2012 sẽ đẩy mạnh tiến độ thi công hoàn thành bàn giao sản phẩm trên cơ sở ghi nhận doanh thu bằng xấp xỉ 40% tổng doanh thu của toàn bộ dự án. Ước tính doanh thu khoảng 68,5 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế đạt hơn 14 tỷ đồng trong giai đoạn này.
- Dự án Khu Đô Thị Cần Thơ: dự án với tổng diện tích 320 ha, đây là dự án tổ hợp các khu nhà ở liên kế, nhà biệt thự và cao ốc căn hộ. Tổng doanh thu dự án ước tính gần 15.000 tỷ và được thực hiện qua nhiều giai đoạn, dự kiến sẽ kết thúc việc triển khai vào năm 2016. Trong giai đoạn 2012, dự án đây là giai đoạn đầu tiên đưa dự án vào khai thác, dự kiến doanh thu trong giai đoạn này sẽ mang lại khoảng 1.000 tỷ đồng (chiếm



gần 7% tổng doanh thu toàn dự án) bao gồm việc bán các sản phẩm nhà phố liền kề, biệt thự. Ước tính lợi nhuận năm 2012 của dự án ghi nhận khoảng 200 tỷ đồng trước thuế.

- Dự án trường Đại Học Đồng Bằng Cửu Long: đây là một dự án rất riêng thuộc hệ thống Hoàng Quân so với các công ty bất động sản cùng ngành. Dự án với tổng quy mô khoảng 102 ha, ngay tại khu vực trung tâm thành phố Cần Thơ. Dự kiến trong năm 2012, Hoàng Quân đưa vào khai thác và mang lại doanh thu gần 100 tỷ đồng (chiếm hơn 5% trong tổng doanh thu của dự án) và lợi nhuận trước thuế
- Dự án khu phi thuế quan Trà Vinh: Nằm ngay vị trí trọng điểm khu vực, thuận lợi cho viện vận chuyển thông thương hàng hoá bằng đường sông lẫn đường biển, dự án khu phi thuế quan Trà Vinh với tổng diện tích 500ha dự kiến sẽ được đưa vào khai thác vào năm 2012, doanh thu trong năm ước tính chiếm khoảng 5% (trong tổng doanh thu hơn 1.800 tỷ của toàn bộ dự án) hơn 120 đồng và đóng góp hơn 25 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế.

## 15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Nền kinh tế Việt Nam đang có những chuyển biến tích cực, ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản cũng đã có những dấu hiệu ấm dần lên và hoạt động của Công ty cũng đang phát triển theo chiều hướng khả quan. Công ty cổ phần Tư vấn – Thương mại – Dịch vụ Địa Ốc Hoàng Quân có định hướng đầu tư rõ ràng, đưa ra các chiến lược đầu tư, kế hoạch tài chính và phát triển dự án có hiệu quả. Các dự án của Hoàng Quân đang được thực hiện đúng như tiến độ đề ra, đồng thời Công ty cũng tiến hành các hoạt động marketing và bán hàng có hiệu quả để tiêu thụ sản phẩm của mình.

Trên cơ sở thu thập thông tin, phân tích thực trạng kinh doanh, tình hình tài chính hiện nay của Hoàng Quân, cùng với việc phân tích thị trường kinh doanh bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành lân cận, Sacombank-SBS cho rằng kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của Hoàng Quân dự kiến trong giai đoạn 2010-2013 hoàn toàn có thể đạt được nếu không xảy ra những sự kiện rủi ro bất khả kháng.

Công ty Chứng khoán Sacombank-SBS lưu ý rằng những nhận xét của chúng tôi chỉ có giá trị tham khảo cho các nhà đầu tư. Sacombank-SBS khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản cáo bạch này trước khi quyết định đầu tư. Các thông tin trình bày hoặc các nhận định nêu trên không hàm ý Sacombank-SBS bảo đảm giá trị của cổ phiếu và kết quả đầu tư vào cổ phiếu này.

## 16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty

Không có

## 17. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu

Không có

## V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT

### 1. Loại chứng khoán

Cổ phần phổ thông

**2. Mệnh giá:**

10.000 đồng/cổ phiếu

**3. Tổng số chứng khoán niêm yết:**

40.000.000 cổ phiếu

**4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng**

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng của Cổ đông đặc biệt theo Nghị định 14/2007/NĐ-CP là: 28.555.000 cổ phần chiếm 71,39% tổng số cổ phiếu niêm yết. Cổ đông đặc biệt (bao gồm Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng) bị hạn chế chuyển nhượng 100% cổ phiếu nắm giữ trong 06 (sáu) tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong 06 (sáu) tháng tiếp theo.

Tổng số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng của Công ty là 28.555.000 cổ phần, chiếm 71,39% tổng số cổ phiếu niêm yết.

**5. Giá niêm yết:****38.000 đồng/cổ phiếu****6. Phương thức tính giá:**

Hoạt động kinh doanh của Hoàng Quân chủ yếu là kinh doanh nhà ở, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán hoặc cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất. Cổ phiếu của Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân hiện nay chưa giao dịch rộng rãi bên ngoài nên việc tính giá cổ phiếu dựa trên việc so sánh với các công ty cùng ngành.

Hiện nay, các doanh nghiệp có hoạt động kinh doanh tương tự với Hoàng Quân đã niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh là Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền (KDH), Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCI), Công ty cổ phần Xây dựng Số 5 (SC5), Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (TDH), Công ty cổ phần Licogi 16 (LCG). Đây là những đại diện tốt nhất cho ngành kinh doanh Bất động sản đã niêm yết trên sàn HOSE.

Để xác định giá tham chiếu cho cổ phiếu Hoàng Quân, chúng tôi dùng phương pháp chỉ số so sánh với các công ty trên. Tính đến ngày 31/08/2010, các chỉ số của các doanh nghiệp bất động sản trên như sau (theo số liệu công bố tại [www.hsx.vn](http://www.hsx.vn) và tính toán của SBS):

	KDH	BCI	SC5	TDH	LCG	Trung bình
EPS (4 quý gần nhất)	3.540	3.910	4.050	5.880	7.160	
KLCP đang lưu hành (triệu cp)	43,16	72,267	11,35	37,875	37,5	
Thị giá (31/08/2010)	42.400	41.000	46.000	35.800	35.100	
P/E	11,98	10,49	11,36	6,09	4,90	8,96

**Phương pháp P/E**

Qua kết quả tính EPS của 4 quý gần nhất (tính đến quý 2/2010), tính đến ngày 31/08/2010, chỉ số P/E trung bình của các công ty ngành bất động sản trên là 8,96. Ta có thể dùng mức P/E này để làm P/E kỳ vọng cho cổ phiếu Công ty cổ phần TV-TM-DV Địa Ốc Hoàng Quân lúc niêm yết lên sàn HOSE.

Hoàng Quân có vốn điều lệ 400 tỷ đồng và số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân là 40 triệu cổ phiếu.

Năm 2010, dự kiến lợi nhuận ròng của Hoàng Quân là 200 tỷ đồng tương ứng với EPS 2010 là 5.000 đồng/cổ phiếu. Theo Ban Giám Đốc công ty, trong 9 tháng đầu năm Hoàng Quân ước tính doanh thu đạt trên 500 tỷ, và đạt trên 80 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, tăng hơn 36% so với lợi nhuận cả năm 2009.

Với các hợp đồng cho thuê tại khu công nghiệp Bình Minh và khu công nghiệp Hàm Kiệm đã được ký kết và sẽ giao đất trong quý IV năm 2010, Hoàng Quân sẽ ghi nhận hơn 450 tỷ doanh thu và 120 tỷ lợi nhuận sau thuế trong quý cuối năm. Cùng với thu nhập từ các dự án khu dân cư Cherry Apartment, Khu dân cư Bình Minh, Khu biệt thự sinh thái Hoàng Quân, v.v, công ty sẽ đảm bảo hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đã đề ra trong năm 2010. Như vậy, với P/E là 8,96 thì giá trị tương ứng mỗi cổ phiếu là 44.800 đồng/cổ phiếu.

Các dự án của Hoàng Quân đang được triển khai, đưa vào kinh doanh và doanh thu, lợi nhuận chủ yếu thu được sẽ tập trung vào giai đoạn từ năm 2010 trở đi. Vì vậy, giá trị sổ sách hiện tại của mỗi cổ phiếu công ty không phản ánh được giá trị nội tại và tiềm năng phát triển của Công ty. Chúng tôi thống nhất không dùng phương pháp P/BV để đưa ra mức giá tham khảo cho nhà đầu tư.

Trong thời gian 1 tháng gần đây, cổ phiếu của Hoàng Quân được giao dịch trên thị trường OTC (thị trường chứng khoán chưa niêm yết) với mức giá dao động trong khoảng 33.000-35.000 đồng/cổ phiếu.

Trên cơ sở phân tích đánh giá trên, để tạo tính hấp dẫn cho cổ phiếu, chúng tôi đề nghị mức giá tham chiếu của Hoàng Quân khi niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM là **38.000 đồng/cổ phiếu.**

## 7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài. Theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam, khi Công ty được niêm yết, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài giới hạn tối đa là 49% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

Hiện nay, tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài là 0%

## 8. Các loại thuế có liên quan

- **Thuế Thu nhập doanh nghiệp:** Từ 01/01/2009 Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Thông tư 130/2008/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 26/12/2008 với thuế suất là 25%, hiện được giãn thời hạn nộp thuế của số thuế thu nhập doanh nghiệp hàng quý là 9 tháng kể từ ngày hết thời hạn nộp thuế theo Thông tư số 03/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 13/01/2009.
- **Thuế Thu nhập cá nhân:** Công ty thực hiện khấu trừ và nộp theo Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/09/2008 và Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27/03/2009 của

Bộ Tài chính, hiện được miễn thuế thu nhập cá nhân theo Thông tư số 160/2009/TT-BTC ngày 12/08/2009 của Bộ Tài chính:

+ Đối với thu nhập từ tiền lương, tiền công: Thời gian được miễn từ 01/01/2009 đến hết ngày 30/06/2009. Từ ngày 01/07/2009 phải nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định.

+ Đối với thu nhập từ đầu tư vốn, từ chuyển nhượng vốn (bao gồm cả chuyển nhượng chứng khoán): Thời gian được miễn thuế từ 01/01/2009 đến hết ngày 31/12/2009. Từ 01/01/2010 phải nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định.

- **Thuế Giá trị gia tăng:** Công ty thực hiện tự kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ và áp dụng theo Thông tư 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính.
- **Các loại thuế khác** (thuế Môn bài, thuế Tài nguyên...) : Công ty tự kê khai và nộp theo quy định hiện hành khi có phát sinh.

## VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT

### 1. Tổ chức niêm yết

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN TV-TM-DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**

Đại diện theo pháp luật : Ông **Trương Anh Tuấn**

Chức vụ : Chủ tịch HĐQT

Địa chỉ trụ sở : 31-33-35 Hàm Nghi, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại : (84-8) 3914 4016

Fax : (84-8) 3914 4035

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### 2. Tổ chức kiểm toán

#### **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN (A&C)**

Đại diện : Ông **Bùi Văn Khả**

Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc

Địa chỉ : 229 Đồng Khởi, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-8) 38 272 295

Fax : (84-8) 38 272 300

#### **CÔNG TY TNHH BDO VIỆT NAM**

Đại diện : Bà **Nguyễn Thị Thanh**

Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc

Địa chỉ : 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1 Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-8) 62 200 237

Fax : (84-8) 62 200 265

### 3. Tổ chức tư vấn

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Đại diện : Ông **Nguyễn Thanh Hùng**

Chức vụ : Tổng Giám đốc

Địa chỉ : 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, TP. HCM

Điện thoại : (84-8) 6268 6868

Fax : (84-8) 6255 5957

## VII. PHỤ LỤC

- Giấy CNĐKKD qua các lần thay đổi;
- Điều lệ Công ty;
- Sơ yếu lý lịch Thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng;
- Báo cáo tài chính có kiểm toán năm 2008;
- Báo cáo tài chính có kiểm toán năm 2009 (riêng và hợp nhất);
- Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2010 đã soát xét
- Các tài liệu khác./.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT  
CÔNG TY CỔ PHẦN TV-TM-DV ĐỊA ỐC HOÀNG QUÂN**

**CHỦ TỊCH HĐQT**  
(kiêm Tổng Giám đốc)



*[Handwritten signature in blue ink]*

**TRƯƠNG ANH TUẤN**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

*[Handwritten signature in blue ink]*

**BÙI KẾ THIỆN**

*[Handwritten signature in blue ink]*

**NGUYỄN HOÀI THU**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN  
NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*[Handwritten signature in blue ink]*

**NGUYỄN THANH HÙNG**